



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VLIV SPECIFICKÝCH LOKALIT NA CENU RODINNÉHO DOMU

SPECIFIC LOCATIONS AND THEIR INFLUENCE ON HOUSE PRICES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Aneta Kormanová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Aneta Kormanová**

Studijní program: Soudní inženýrství

Studijní obor: Realitní inženýrství

Vedoucí práce: **Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.**

Akademický rok: 2018/19

Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vliv specifických lokalit na cenu rodinného domu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejprve budou charakterizovány oblasti se specifickým chováním trhu (např. CHKO, lázeňské lokality, aj.) a ty následně analyzovány i v kontextu běžných cenotvorných faktorů. V další části bude provedeno měření vlivu těchto lokalit na cenu rodinných domů včetně interpretace výsledků a srovnání s obdobnými analýzami.

Cíle diplomové práce:

Segmentace trhu ve specifických lokalitách a vyhodnocení vlivu vybraných specifických lokalit na cenu rodinných domů.

Seznam doporučené literatury:

- JOWSEY, E. Real estate economics, London: Palgrave Macmillan, 2011.
- ORT, P.: Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Leges Praha, 2013.
- ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Ekopress Praha, 2012.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá vlivem specifických lokalit na cenu rodinného domu. Úvodní část se věnuje definování základních pojmů práce a charakteristice specifických lokalit v rámci České republiky. Aplikační část otevírá formulaci problému, stanovení cílů řešení práce a popis použité metodiky v rámci výzkumného šetření. Z nejrůznějších specifických lokalit, jenž mohou mít vliv na cenu rodinného domu byly vybrány chráněné krajinné oblasti a lázeňství. Na základě těchto specifických území byla vybrána města, ve kterých byla provedla analýza trhu. Pomocí statistických metod byl získaný soubor dat otestován a z výsledných informací mohl být určen vliv specifické lokality na cenu rodinného domu.

Klíčová slova

Specifická lokalita; chráněná krajinná oblast; lázeňská města; vliv lokality; cena rodinného domu.

Abstract

The thesis deals with the influence of specific localities on the price of a family house. The introductory part is devoted to defining the basic concepts of work and the characteristics of specific localities within the Czech Republic. The application part opens up the formulation of problems, setting the goals of the thesis solution and the methodology used in the research. From various specific locations that may affect the price of a family house were selected protected landscape areas and spas. Based on these specific territories, cities were selected for market analysis. Using statistical methods, the obtained data set was tested and the influence of a specific location on the price of a family house could be determined from the resulting information.

Keywords

Specific locality; protected landscape area; Spa towns; influence of locality; price of family house.

Citace diplomové práce

KORMANOVÁ, Aneta. Vliv specifických lokalit na cenu rodinného domu [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-24]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112364>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. 129 s. Vedoucí práce Ing. et Ing. Martin Cupal Ph.D. et Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv specifických lokalit na cenu rodinného domu“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 23. května 2019

.....

Podpis autora

Poděkování

Upřímně děkuji panu Ing. et Ing. Martinovi Cupalovi Ph.D. et Ph.D. za ochotnou pomoc a spolupráci při vedení mé diplomové práce. Děkuji, za jeho cenné rady při zpracovávání a profesionální přístup. Velké poděkování patří mé rodině, příteli a přátelům, kteří se mnou měli trpělivost, pochopení a po celou dobu studia mě podporovali.

OBSAH

ÚVOD.....	10
1 TEORETICKÁ ČÁST	11
1.1 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ.....	11
1.2 SPECIFICKÉ LOKALITY	14
1.2.1 LÁZEŇSKÉ OBLASTI	15
1.2.2 CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI A NÁRODNÍ PARKY	17
2 APLIKAČNÍ ČÁST.....	20
2.1 FORMULACE PROBLÉMU A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ	20
2.1.1 CÍL PRÁCE	20
2.1.2 HYPOTÉZY.....	21
2.2 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ.....	21
2.2.1 METODOLOGIE	21
2.2.2 VÝBĚR SPECIFICKÝCH LOKALIT	23
2.3 CHARAKTERISTIKA LOKALIT.....	23
2.3.1 LUHAČOVICE	23
2.3.2 MARIÁNSKÉ LÁZNĚ.....	25
2.3.3 JESENÍK.....	27
2.4 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU	29
2.4.1 ČLENĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU - LUHAČOVICE.....	29
2.4.2 PODKLADY Z REALITNÍHO TRHU - LUHAČOVICE.....	33
2.4.3 ČLENĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU - MARIÁNSKÉ LÁZNĚ	36
2.4.4 PODKLADY Z REALITNÍHO TRHU - MARIÁNSKÉ LÁZNĚ.....	37
2.4.5 ČLENĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU - JESENÍK	40
2.4.6 PODKLADY Z REALITNÍHO TRHU - JESENÍK	42
2.4.7 VÝBĚROVÝ SOUBOR A ZDŮVODNĚNÍ ELIMINACE DAT	46

2.5	INTERPRETACE VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT	50
2.5.1	VLIV CHKO NA CENU NEMOVITOSTI	50
2.5.2	VLIV VZDÁLENOSTI NEMOVITOSTI OD CENTRA LÁZNÍ NA CENU.....	58
2.6	SHRNUTÍ A DISKUZE	68
ZÁVĚŘ.....		71
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ		72
SEZNAM TABULEK		75
SEZNAM GRAFŮ		77
SEZNAM OBRÁZKŮ		78
SEZNAM ZKRATEK.....		79
SEZNAM PŘÍLOH		80

ÚVOD

Téma diplomové práce lze uchopit z různých směrů. Když se řekne pojem specifická lokalita, každého z nás napadne zcela jistě něco jiného. Autorce se tudíž téma: Vliv specifické lokality na cenu rodinného domu velmi líbilo pro jeho otevřenost. Mohla si dovolit práci vyspecifikovat dle svého uvážení. Naskytla se tedy otázka. Které ze specifických lokalit mohou být vzájemně propojeny? Omezujícím faktorem bylo také to, že musely působit na trh s rodinnými domy.

Po pečlivém uvážení autorka vybrala tři lázeňská města, do kterých zasahovala chráněná krajinná oblast. Luhačovice, Mariánské Lázně a Jeseníky jsou vybrána z několika důvodů. Jeden z těch hlavních je zcela jistě jejich rozmístění napříč Českou republikou. Všechna mají statut lázeňského města a navíc chráněná krajinná oblast zasahuje do části jejich zastavěného území.

V průběhu práce jsou vybrané oblasti se specifickým chováním trhu charakterizovány a následně analyzovány. Pomocí statistických metod se výzkumná část snaží prokázat stanovené hypotézy a dosáhnout závěru, zda má chráněná krajinná oblast a lázeňství vliv na cenu rodinného domu.

1 TEORETICKÁ ČÁST

1.1 TEORETICKÉ ZÁZEMÍ

Nemovitosti neboli věci nemovité definuje § 498 odst. 1 občanského zákoníku jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, ale také věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Nemovitosti určené pro bydlení vymezuje § 2 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území do tří kategorií:

- a) stavby pro bydlení;
- b) stavby pro rodinnou rekreaci;
- c) stavby ubytovacího zařízení.

Stavby pro bydlení se dále dělí na bytové a rodinné domy. Bytový dům je takový, ve kterém více než polovina plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a rodinný dům navíc může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Stavbou pro rodinnou rekreaci může být stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci a je k tomuto účelu určena. Může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Stavba ubytovacího zařízení není ani jedna z výše zmiňovaných nemovitostí. Ubytovací zařízení se řadí podle druhu do čtyř kategorií a to na hotel, motel, penzion nebo ostatní ubytovací zařízení.

Z pohledu mikroekonomické teorie dle Janáčkové (2004) se statky dělí na vzácné a volné. Nemovitost chápeme jako statek vzácný s jeho charakteristickými vlastnostmi:

- a) je jedinečný svým polohovým určením, konstrukcí, technickým stavem i výnosem;
- b) je stabilně umístěn, imobilní;
- c) jeho životnost oproti jiným vzácným statkům vysoká;
- d) v porovnání s jiným statkem je nemovitost nákladná na pořízení, její hodnota je vysoká a proces směny je náročný a zdlouhavý;
- e) nemovitost může být užívána, pronajímána, prodána nebo může sloužit jako dlouhodobá investice.

Samostatné rodinné bydlení je podle Fanninga (2014) stále nejvíce preferovaným typem bydlení typického bytového spotřebitele. Poptávka po bydlení může být rozdělena podle velikosti, věku

a příjmu domácnosti. Jako je tomu například u domácností s malými dětmi, u nichž je obecně známo, že mají omezené peněžní prostředky. Zavedené domácnosti jsou naopak bohatšími rodinami se staršími dětmi, které si mohou dovolit různé vybavení. Rodiče, jejichž děti vyrostly a opustily domov, mohou hledat v této životní etapě menší bydlení pro sebe nebo osamostatněné děti.

Trh nemovitostí je neustále se měnící systém, ve kterém se uskutečňují procesy směny. Ovlivňují ho různé síly a zájmy z mnoha oblastí podléhající svou skladbou a intenzitou mnohým vývojovým změnám (Janáčková, 2004).

Trh nemovitostí lze rozčlenit na objekty, subjekty a jejich vzájemné vazby. Objekty trhu jsou nemovitosti, nebo také vlastnická práva k nim. Subjekty jsou účastníci trhu nemovitostí a to především kupující a prodávající. Proávající je vlastník, který chce svou nemovitost prodat a kupující vstupuje na trh nemovitostí s potřebou nemovitost koupit. Oba tyto subjekty zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu (Dušek, 2010).

S **poptávkou** na trh nemovitostí vstupuje kupující, aby uspokojil své potřeby, tzn. aby dosáhl maximálního užitku. Podle Janáčkové (2004). Tento užitek mu přináší například koupě nemovitosti, nebo získání nájmu spojeného s platbou nájemného. Kupní cena nebo také nájemné představují pro poptávajícího náklad, který musí vynaložit k uspokojení své potřeby. Poptávající se tedy bude rozhodovat tak, aby maximalizoval svůj užitek s minimálními náklady na zajištění jeho potřeby. Jiný užitek může poptávajícímu přinést například výnos z pronájmu nemovitosti, kde má koupě nemovitosti charakter dlouhodobé investice.

Nabídka je stejně jako poptávka dána počtem (plochou) a typem nemovitosti, která je v případě nabídky nabízena k prodeji nebo k pronájmu za určitou cenu na trhu nemovitostí v daném časovém okamžiku (Janáčková, 2004).

Vlastník nabízí svou nemovitost na trh v případě, kdy jeho užitek plynoucí z vlastnictví nemovitosti neodpovídá jeho potřebám. Důvodů, jenž vlastníka vedou k prodeji nemovitosti, může být mnoho. Především neuspokojující kapacita nemovitosti, její poloha, a nebo naopak náklady na její provoz nejsou pro vlastníka již dosažitelné (Dušek, 2010).

Cena je dle občanského zákoníku vyjádření hodnoty věci v penězích a **hodnota** je definována jako vlastnost věci, která vyjadřuje její užitečnost. Z pohledu Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) je na **cenu** pohlíženo jako na skutečný projev trhu jakožto na nabízenou, poptávanou nebo sjednanou cenu, která může být ovlivněna mimořádnými okolnostmi trhu. **Hodnota** je naopak od zákonného vymezení v IVS definována jako výsledek ocenění.

Dle Kleduse a Kliky (2016) lze **tržní cenu** označit jako prodejní cenu, která byla zjištěna průzkumem trhu s daným typem aktiva. Ve stejném významu se častěji setkáváme s výrazem cena sjednaná, ale taktéž pořizovací nebo prodejní cena. **Sjednaná cena** je peněžitá částka, která je uskutečněna při nákupu či prodeji zboží. Zákon o oceňování majetku v § 2 definuje **cenu obvyklou**, která je dosahována na tuzemském trhu prodejem stejného nebo podobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Nemovitosti jsou věci s dlouhodobějším charakterem, a proto cena, za kterou můžeme nemovitost prodat, se může v určitých časových obdobích velmi lišit od jejich hodnoty. Ekonomické hospodářství probíhá v cyklech s obdobím recese a konjunktury. Proto je potřebné vnímat rozdíl mezi cenou a hodnotou. Pro nemovitosti je specifické, že oproti ostatním věcem jsou pevně vázány na určité místo, a tím se značně komplikuje jejich ocenění z hlediska obvyklé ceny. Nejvíce ovlivňuje cenu nemovitostí okamžitá kupní síla obyvatelstva, která například v období recese především uspokojuje své základní potřeby. Pokud ovšem chce vlastník nemovitost prodat, pak jedinečně za nízkou cenu, aby pro kupujícího byla směna nemovitosti výhodná. V období konjunktury lze vidět opačný efekt. Vysoká kupní síla žene cenu nemovitosti vzhůru a ta se může vyšplhat až do neuvěřitelných čísel (Bradáč, 2009).

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“ (Ort, 2013)

Hodnota objektu, dle Kleduse a Kliky (2016): *„má při oceňování význam veličiny, která kvantifikuje potenciální užitky, které z objektu mají, nebo mohou mít, subjekty s daným rozsahem práv k věci a přepočítává je na peníze. Stanovení hodnoty objektu proto není založeno na kvantifikaci celé užitečnosti, ale jen užitků, které mají oprávněné subjekty z věci. Měrnými jednotkami jsou peníze, které lze považovat za všeobecný ekvivalent hodnoty.“*

Příčemž **odhadnutá částka** je nejpravděpodobnější na trhu dosažitelná cena, která je vyjádřena v penězích a je výhodná pro kupujícího i prodávajícího a zároveň je vyloučeno výrazné zvýšení nebo snížení cen (Zazvonil, 2012).

Hodnota zvláštní obliby, jak píše Zazvonil (2012), *„představuje takovou hodnotu, která překračuje tržní hodnotu o složku vyplývající z mimořádného vztahu či situace mezi kupujícím a prodávajícím, ke kterým dochází např. při scelování majetku a kterou lze dosáhnout pouze u kupujícího s osobním zájmem.“*

Mnohdy se v ceně objektu se zvláštní oblibou odrážejí netržní nebo iracionální vlivy. Konkrétní jedinec je schopen vynaložit dvojnásobnou cenu za dům, ve kterém strávila život jeho oblíbená herečka, a jiný neváhá koupit rekreační chatu, kde trávil dětství, apod. Za několik desetiletí se vžilo doporučení, že cena zvláštní oblíbenosti je průměrně o 20 % vyšší než hodnota obvykle tržní Ort (2013).

Investiční hodnota dle Mezinárodních oceňovacích standardů (2017) je hodnota aktiva pro konkrétního majitele nebo budoucího majitele při individuální investici. Hodnota aktiva může být pro vlastníka vyjádřena potencionální částkou uskutečněnou z prodeje, avšak tento standard hodnoty vytváří užitky plynoucí vlastníkovu z držení aktiva, a v důsledku toho neobsahuje možnou směnu aktiva. Investiční hodnota odráží okolnosti a finanční cíle aktiva, pro kterou je ocenění vytvořeno.

1.2 SPECIFICKÉ LOKALITY

Lokalita je velmi důležitý cenotvorný faktor. Dalo by se říci, že nenajdeme nemovitost, kterou by lokalita neovlivňovala. Každý z nás v určité životní fázi preferuje při koupi nebo pronájmu nemovitosti jinou lokalitu. Například při studiu je pro poptávajícího důležitá nízká cena a vzdálenost od budovy školy. Mladý pracující pár bude především upřednostňovat nemovitost blíže centru města a zároveň i nedaleko své práce. Rodina s dětmi se nejčastěji stěhuje na vesnici do rodinného domu, a nebo v případě větších měst, poptávají okrajové části obce. Bez pochyby jsou také lidé, kteří si nemohou vybírat a sahají po nejlevnější variantě. I v tomto případě je nemovitost ovlivněna lokalitou, která může spadat do kategorie problémové části města. Takovýchto příkladů lze uvést nespočet, a proto každá cena nemovitostí je určitým způsobem ovlivněna svým umístěním.

Pozemek, na němž je nemovitost umístěna, je podle Bradáče (2009) ovlivněn především:

- velikostí a významem obce, a to z velké části i z hlediska turistického ruchu;
- územním plánem obce - z hlediska rozvoje, asanace apod.;
- polohou nemovitosti v obci;
- velikostí a tvarem pozemku;
- ekologickým zatížením na pozemku z minulosti, ochranná pásma;
- geologickými podmínkami – svažítost terénu, orientace ke světovým stranám;
- stavební připraveností u pozemků nezastavěných.

Na nemovitosti, určené k bydlení, působí další důležité faktory, jenž jsou vázány na polohu (Bradáč, 2009):

- „výnos (regulované nebo neregulované nájemné, výhled do budoucna);
- kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí;
- pracovní příležitosti v obci a v bližším okolí;
- infrastruktura v obci a v okolí pozemku;
- počet podlaží objektu a stupeň využití pozemku.“

Nemovitost se může nacházet ve zvláště specifické oblasti. Cena domu je ovlivněna lokalitou, kterou si jedinec volí sám. Specifickou lokalitu lze také brát z pohledu zeměpisného nebo například sociálně kulturního. Na území České republiky (ČR) lze nalézt nespočet těchto lokalit. Pro diplomovou práci byly zvoleny dvě specifické lokality a těmi jsou lázeňské oblasti a chráněné krajinné oblasti (CHKO) spolu s národními parky (NP).

1.2.1 LÁZEŇSKÉ OBLASTI

Lázeňství ČR je světově známo a je rozloženo téměř po celé její ploše. Nejčtenější výskyt lázeňských oblastí se nachází v severní polovině republiky, ale obecněji lze říci, že se nacházejí okolo hranic státu. Vyhledávanými lázněmi jsou především Mariánské Lázně, Františkovy Lázně, Karlovy Vary nebo Luhačovice a jiné.

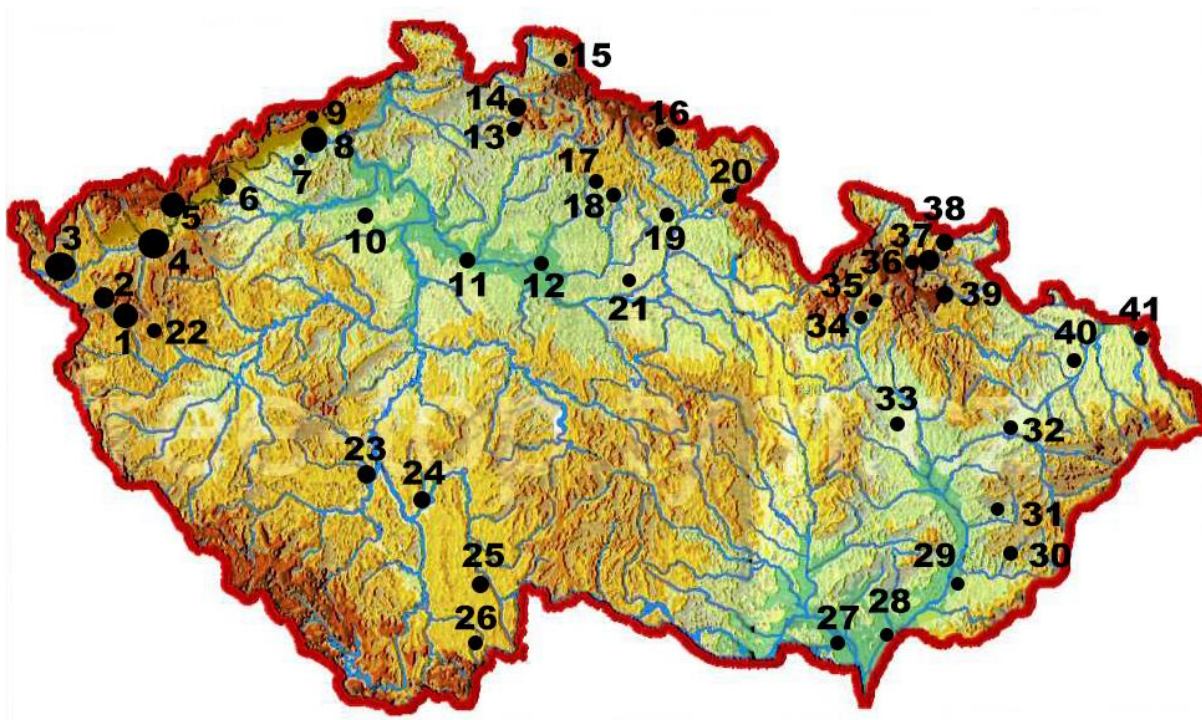
Města, ve kterých se lázně nacházejí, jsou rozmanitá. Svou velikostí lze řadit od krajských měst, jako jsou Karlovy Vary, až po obce s velmi malou rozlohou. Mezi nejmenší české lázně patří Karlova Studánka se svými 46 hektary. Jak se píše na internetových stránkách jedemedolazni.cz, lázněmi se v roce 2009 stala i obec Lednice spolu se svou lázeňskou kolonádou. Nejstarší jsou lázně Teplice v Čechách, kde je využíváno teplého pramene již od roku 762. Ikonou světového lázeňství jsou již zmiňované Karlovy Vary se svým nejteplejším pramenem v České republice, který má teplotu 73,4 °C.

Česká legislativa vymezuje přírodní léčebné lázně v zákoně č. 164/2001 Sb. (lázeňský zákon) v § 25 v prvním odstavci následovně: „Za přírodní léčebné lázně lze stanovit soubor zdravotnických a jiných zařízení, která mají sloužit k poskytování lázeňské péče na území se stavem životního prostředí odpovídajícím požadavkům lázeňské péče, pokud se na tomto území nebo v jeho blízkosti nachází přírodní léčivý zdroj nebo toto území má klimatické podmínky příznivé k léčení...“

Následný výčet lázeňských měst v **tab. č. 1** můžeme dle čísel, které má každé z nich přiděleno, naléznout na **obr. č. 1** v mapě lázeňských měst České republiky níže.

Tab. č. 1 - Lázeňská města v ČR [Kajlík, 2007; mapy.cz; úprava vlastní]

LÁZEŇSKÁ MĚSTA ČR			
Č.	STŘEDOZÁPADNÍ ČECHY	Č.	JIHOZÁPADNÍ ČECHY
1	Mariánské Lázně	22	Konstantinovy Lázně
2	Lázně Kynžvart	23	Vráž
3	Františkovy Lázně	24	Bechyně
4	Karlovy Vary	25	Třeboň
5	Jáchymov	26	Nové Hradky
6	Kláštevec nad Ohří		JIŽNÍ MORAVA
7	Bílina	27	Lednice
8	Teplice v Čechách	28	Hodonín
9	Dubí		STŘEDNÍ MORAVA
10	Mšené-lázně	29	Ostrožská Nová Ves
	STŘEDNÍ ČECHY	30	Luhačovice
11	Lázně Toušeň	31	Kostelec u Zlína
12	Poděbrady	32	Teplice nad Bečvou
	SEVEROVÝCHODNÍ ČECHY	33	Slatinice
13	Lázně Kunderatice		SEVERNÍ MORAVA A SLEZSKO
14	Osečná	34	Bludov
15	Lázně Libverda	35	Velké Losiny
16	Jánské Lázně	36	Lipová-Lázně
17	Železnice	37	Jeseník
18	Lázně Bělohrad	38	Zlaté Hory
19	Velichovky	39	Karlova Studánka
20	Běloves	40	Klimkovice
21	Lázně Bohdaneč	41	Darkov



Obr. č. 1 - Mapa lázeňských měst v ČR [t0.gstatic.com, úprava vlastní]

1.2.2 CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI A NÁRODNÍ PARKY

Na území našeho státu rozčleňujeme zvláště chráněné území na dvě úrovně. Na webových stránkách Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky je uvedeno následující rozdělení. První stupeň tvoří Chráněné krajinné oblasti a Národní parky. Označující se jako velkoplošná zvláště chráněná území. Do druhé úrovně, kterou nazýváme maloplošná zvláště chráněná území, řadíme Národní přírodní rezervace, Národní přírodní památky, Přírodní rezervace a Přírodní památky.

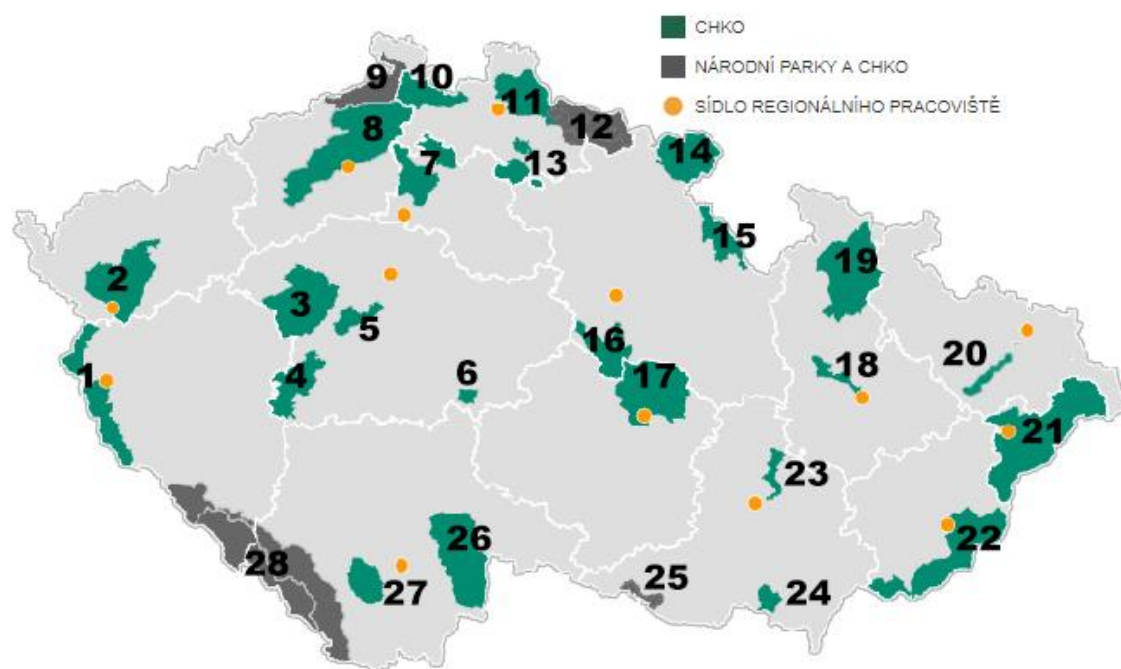
V zákoně o ochraně přírody a krajiny se v § 25 definují **chráněné krajinné oblasti** (CHKO) jako: „Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení...”

Národní parky (NP) jsou v tomtéž zákoně vymezeny v § 15, jako rozsáhlá území s charakteristickým reliéfem a geologickou stavbou a převažujícím výskytem přirozených nebo člověkem málo pozměněných ekosystémů. Dále také jako jedinečná a významná oblast v národním či mezinárodním měřítku z hlediska ekologického, vědeckého, vzdělávacího či osvětového.

Výpis CHKO a NP České republiky je uveden v **tab. č. 2** níže. Každé z chráněných území má přiřazeno číslo, pod kterým jej lze dohledat v mapě na **obr. č. 2**.

Tab. č. 2 - Chráněné krajinné oblasti a Národní parky v ČR
[ochranaprirody.cz; úprava vlastní]

CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI A NÁRODNÍ PARKY V ČR			
Č.	NÁZEV	OBLAST - KRAJ	ROZLOHA (ha)
1	CHKO Český les	Plzeňský	47 300
2	CHKO Slavkovský les	Plzeňský a Karlovarský	60 600
3	CHKO Křivoklátsko	Středočeský	62 800
4	CHKO Brdy	Středočeský a Plzeňský	34 500
5	CHKO Český kras	Středočeský	12 800
6	CHKO Blaník	Středočeský	4 100
7	CHKO Kokořínsko – Máchův ráj	Liberecký a Středočeský	41 000
8	CHKO České středohoří	Liberecký a Ústecký	106 300
9	NP Č. Švýcarsko a CHKO Labské pískovce	Ústecký	40 300
10	CHKO Lužické hory	Liberecký a Ústecký	26 400
11	CHKO Jizerské hory	Liberecký	36 800
12	NP Krkonoše	Liberecký a Královehradecký	36 300
13	CHKO Český ráj	Liberecký a Královehradecký	18 100
14	CHKO Broumovsko	Královehradecký	41 000
15	CHKO Orlické hory	Královehradecký	20 400
16	CHKO Železné hory	Pardubický	28 400
17	CHKO Žďárské vrchy	Vysočina	70 900
18	CHKO Litovelské Pomoraví	Olomoucký	9 600
19	CHKO Jeseníky	Olomoucký	74 400
20	CHKO Poodří	Moravskoslezský	8 200
21	CHKO Beskydy	Moravskoslezský a Zlínský	116 000
22	CHKO Bílé Karpaty	Zlínský	71 500
23	CHKO Moravský kras	Jihomoravský	9 400
24	CHKO Pálava	Jihomoravský	8 300
25	NP Podyjí	Jihomoravský	6 300
26	CHKO Třeboňsko	Jihočeský	70 000
27	CHKO Blanský les	Jihočeský	21 200
28	NP a CHKO Šumava	Jihočeský a Plzeňský	162 500



Obr. č. 2 - Rozmístění CHKO a NP po České republice [ochranaprirody.cz; úprava vlastní]

2 APLIKAČNÍ ČÁST

2.1 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Jak je známo, poloha nemovité věci je faktor značně ovlivňující její cenu. Existuje nespočet lokalit na území České republiky, jenž lze označit za specifické. Pro tuto práci byla zvolena dvě specifická území, která se často prolínají. Lázeňské oblasti se nacházejí v blízkosti nebo přímo uvnitř chráněné krajinné oblasti, národního parku nebo poblíž přírodní rezervace. Bez pochyby tento fakt musí ovlivnit cenu nemovitostí nacházející se uvnitř nebo v okolí této určité lokality. Každý z nás, může nahlížet na tento faktor jinak. Jeden člověk může vnímat CHKO jako omezující činitel pro jeho vlastní nakládání s nemovitostí. Naopak druhý může na oblast nahlížet, jako na krásnou krajinu chráněnou zákonem, kde lze dýchat čerstvý vzduch a její ráz nesmí být kýmkoliv narušován. Stejně tak lázeňská města můžeme vyhledávat pro jejich známost nebo turistický ruch, nejčastěji za účelem dosažení výnosu. V oblasti lázeňské i CHKO je mnoho nemovitostí využíváno pro rekreační účely a zvýšený turistický ruch v těchto krajinách navyšuje prestiž města.

Lze se tedy zamyslet nad tím, zda jsou ceny rodinných domů inzerované na trhu nemovitostí ovlivněny těmito specifickými lokalitami. Nabízejí se nám otázka, zdalipak je rodinný dům dražší, čím blíže se nachází lázeňskému centru ve městě. Pro druhou zvolenou lokalitu, a to chráněné krajinné oblasti, se lze zamyslet nad následujícím problémem. Ovlivňuje cenu rodinného domu oblast CHKO? Je v rámci jednoho města cenový rozdíl mezi nemovitostmi, jenž spadají pod chráněnou krajinnou oblast, a mezi těmi, které jsou umístěni mimo ni?

2.1.1 CÍL PRÁCE

Cílem práce je ve vybraných specifických lokalitách provést segmentaci trhu a vyhodnotit jejich vliv na cenu rodinného domu.

Jako první budou podrobněji charakterizovány oblasti se specifickým chováním trhu a následně budou analyzovány i z hlediska běžných cenotvorných faktorů. V další části práce bude provedeno měření vlivu vybraných lokalit na cenu rodinného domu a to jednotlivě i celkově. V závěru práce budou interpretovány zjištěné výsledky a stanovené hypotézy potvrzeny nebo zamítnuty.

2.1.2 HYPOTÉZY

Hypotéza 1:

Cena rodinného domu, jenž se nachází na území CHKO, je vyšší než cena obdobných rodinných domů v oblasti nespádající pod CHKO.

Hypotéza 2:

Cena rodinného domu se zvyšuje s klesající vzdáleností k lázeňskému centru města.

2.2 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

2.2.1 METODOLOGIE

První fázi práce obnášela nashromáždění potřebných dat pro výzkum. V průběhu měsíce března až k začátku května byla tvořena databáze inzerovaných nabídek ve vybraných městech. Z důvodu malé nabídky na trhu musely být typicky rodinné domy rozšířeny i o menší penziony a vily. Veškeré inzeráty byly čerpány z internetového portálu sreality.cz. Data byla zpracována v počítačovém programu Excel 2013.

Podstatnou etapou při zhotovení diplomové práce byla analýza trhu vybraných obcí a specifických lokalit. V analýze trhu byly prozkoumány taktéž územní plány obcí, které jsou k dispozici na oficiálních stránkách dané obce.

Po prozkoumání jednotlivých lokalit přišlo na stanovení výběrového souboru. V průběhu práce se stanovily hypotézy, které byly podrobeny statistickým testům v programu Statistica 12.0. Analýzu dat doplnilo taktéž porovnání na úrovni popisné statistiky.

Veškeré následující definované parametry a metody byly popsány dle multimediální učební pomůcky od VFU Brno. V práci bylo využito několik popisných statistických parametrů. Z veličin, jenž nám dávají informaci o středu souboru byl použit aritmetický průměr a medián. Tyto indikátory ukazují místa, kde se nachází střed celého rozpětí dat v souboru.

Aritmetický průměr je součet všech hodnot náhodné proměnné x_i vydělen celkovým počtem hodnot. Výsledný údaj nám říká, jaká stejná část z celku hodnot sledované číselné proměnné připadá na jednu jednotku souboru.

Výpočet aritmetického průměru \bar{x} pro výběrový soubor:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Medián je prostřední hodnota variační řady, která je seřazena dle velikosti. V případě sudého počtu dat v řadě vzniknou dvě prostřední hodnoty, ze kterých je vypočítán aritmetický průměr.

Číselné proměnné jsou vždy různě variabilní. Nízká variabilita znamená velkou podobnost hodnot proměnné a naopak vysoká značí vysokou vzájemnou odlišnost. V případě nízké variability jsou střední hodnoty (aritmetický průměr, medián...) dobrými charakteristikami obecné velikosti hodnot dané proměnné v daném souboru. Abychom zjistili rozptýlení hodnot v souboru kolem středu je potřeba určit charakteristiky míry variability, kterými mohou být rozptyl a směrodatná odchylka.

Rozptyl udává, jak moc jsou v daném souboru hodnoty rozptýleny.

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

Směrodatná odchylka je druhá odmocnina z rozptylu a nabývá vždy kladných hodnot. Udává, na kolik se od sebe data v souboru liší.

$$s = \sqrt{s^2}$$

Pro potvrzení nebo vyvrácení hypotéz byly použity následující statistické metody:

Dvouvýběrový Wilcoxonův test

Slouží k hodnocení párových pokusů a jedná se o test neparametrický. Srovnává nám dvoje měření provedená u jednoho výběrového souboru. Testuje hypotézu: rozdíly mezi párovými hodnotami jsou rozloženy symetricky kolem nuly. Jinak řečeno, součet kladných a záporných rozdílů má být rovný nule. Stanovíme testovací kritérium a porovnáme jej s tabelovanou kritickou hodnotou pro n a zvolenou hladinou významnosti α .

Korelační analýza

Metoda korelace se využívá pro vymezení síly vztahu mezi náhodnými veličinami X a Y . Těsnost jejich závislosti může mít různou intenzitu. Krajní hodnoty (korelační koeficient r ; v intervalu $(-1; +1)$) nám vykazují úplnou nezávislost nebo úplnou závislost obou veličin. Čím větší absolutní hodnota r je, tím je těsnější korelace mezi oběma proměnnými.

$r = 1$ pozitivní korelace = úplná (lineární) přímá závislost mezi veličinami

$r = -1$ negativní korelace = úplná (lineární) nepřímá závislost mezi veličinami

$r = 0$ korelační závislost neexistuje

2.2.2 VÝBĚR SPECIFICKÝCH LOKALIT

Na začátku práce byla vytipována lázeňská města, která byla autorkou navštívena, a proto bude jejich charakteristika a orientace na trhu s nemovitostmi o poznání lehčí. Ze severní části republiky byly vybrány města: Jeseník a Karlová Studánka. Jižní část: Luhačovice a Lednice. Z poslední části a to západní byly zvoleny Mariánské Lázně a Františkovy Lázně.

Následně bylo na tyto města pohlíženo tak, zda spadají pod chráněnou krajinnou oblast a popřípadě jak velkou svojí částí. Lednice a Františkovy Lázně se nenacházejí v CHKO nebo NP, a proto byla vyřazena. Karlova Studánka se naopak nachází celou svou plochou v CHKO Jeseníky. Je ale tak specifická a malá obec, která nenabízí téměř žádné rodinné domy k prodeji, že musela být taktéž vyřazena. Po této eliminaci zbyla tři města, která vykazovala shodu. Luhačovice, Jeseník i Mariánské Lázně spadají do chráněné krajinné oblasti pouze částí své plochy.

Dalším kritériem pro zvolení těchto měst bylo jejich umístění po republice. Byli tedy vybráni zástupci severní, jižní i západní oblasti republiky, které jsou zároveň velmi známé svým lázeňstvím a částí spadají pod CHKO.

2.3 CHARAKTERISTIKA LOKALIT

V následující podkapitole budou představena vybraná města. Základní charakteristika měst a rozdělení do katastrálních území bude doplněno dalšími zeměpisnými a lázeňskými údaji.

2.3.1 LUHAČOVICE

Město se nachází v jihovýchodní části ČR a spadá pod Zlínský kraj. Luhačovice, s počtem obyvatel 5 093, se skládají ze čtyř katastrálních území: Luhačovice, Řetechov, Polichno a Kladná Žilín (czso.cz, cuzk.cz).



Obr. č. 3 - Mapa Luhačovic s blízkým okolím [mapy.cz]

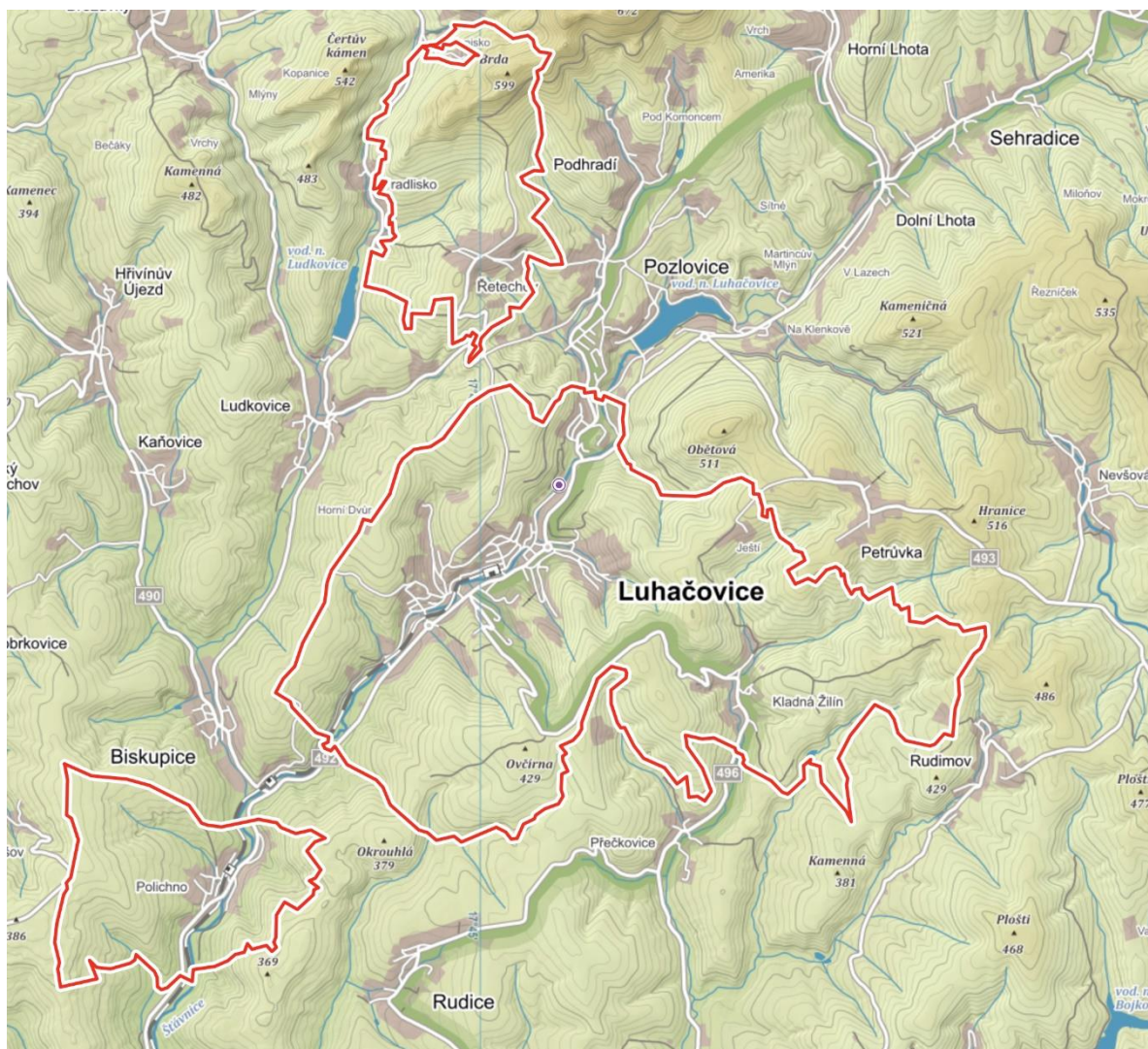


Obr. č. 4 - Katastrální území Luhačovic [mapy.cz; úprava vlastní]

Luhačovice se rozkládají v údolí s minimální nadmořskou výškou 250 m. Ze severozápadní strany je okraj údolí tvořeno svahy Malé Kamenné a jihovýchodní okraj města je tvořen zalesněným vrcholem Obětová (511 m n.m.). Kotlina je z jižní části obklopena kopci Velké Kamenné, Solné, Zálužné, Lužné a Ovčírny. Tyto pahorky jsou součástí Vizovické vrchoviny a Bílých Karpat. Jihovýchodní a východní část okolí Luhačovic spadá pod CHKO Bílé Karpaty (mapy.cz).

Chráněnou oblastí protékají říčky Kladenka, Petrůvka a v jižní části města například Ovčírka. Na severní straně města lze naléznout potok Pozlovický nebo Gáborku. Přes celé luhačovické údolí protéká Horní Olšava, která pramení na Valašskokloboucku. Na jejím toku byla přibližně 2 km od centra lázni vybudována údolní přehrada. Před postavením přehrady roku 1928 město často trápily povodně (mapy.cz; luhacovice.cz).

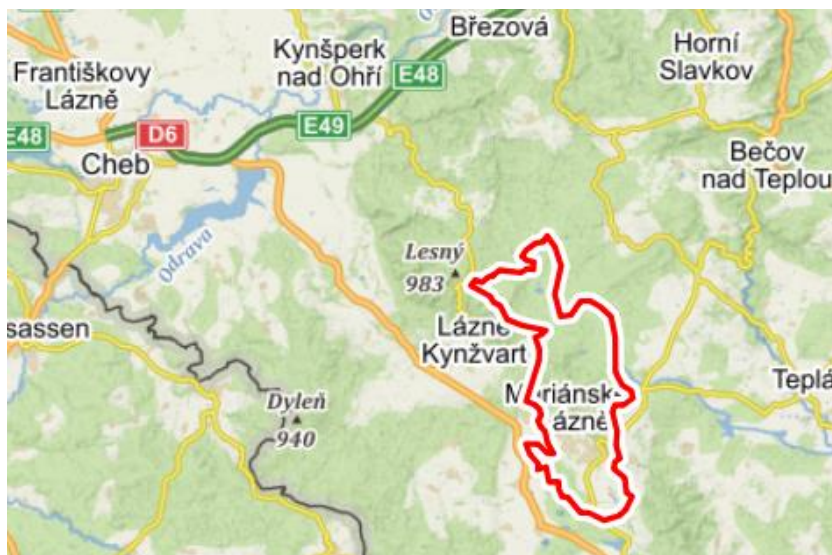
Luhačovice jsou turisticky vyhledávaným městem především z důvodu hojného výskytu minerálních pramenů, kterých zde za hodinu vyvěrá kolem patnácti tisíc litrů. Jak uvádějí oficiální internetové stránky města Luhačovice, patří právě jim titul největší moravské lázně s dlouholetou tradicí lázeňské léčby dýchacích cest, diabetu, trávicího ústrojí a pohybového aparátu. Luhačovické prameny jsou označovány za jedny z nejúčinnějších v Evropě. Vyskytuje se zde šestnáct hydrouhličitanochlorido-sodných kyslesek a jeden sirný pramen. Teplota pramenů není nijak zvláště vysoká, pohybuje se okolo 11 °C. Mezi nejznámější prameny patří Vincentka, Aloiska, Ottovka, Pramen Dr. Šťastného a Sv. Josefa. Město je proslulé nejen kvůli těmto přírodním léčivým pramenům, ale také díky příznivým klimatickým podmínkám a příjemnému prostředí, ve kterém se setkává krása přírody se specifickou architekturou (luhacovice.cz).



Obr. č. 5 - Zeměpisná mapa Luhačovic [mapy.cz]

2.3.2 MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Mariánské Lázně se nacházejí na západě České republiky a jsou součástí Karlovarského kraje. Se svými 13 042 obyvateli se pyšní titulem druhé největší lázně v ČR. Katastrální výměra obce je 5 179 hektarů a je rozdělena na 4 katastrální území: Chotěnov u Mariánských Lázní, Mariánské Lázně, Stanoviště u Mariánských Lázní a Úšovice. Místní části města jsou rozděleny ale na šest oblastí. Katastrální území Mariánské Lázně se dělí na druhou část – Kladská, a katastrální území Úšovice se rozděluje dále na městskou část Hamrníky (cuzk.cz; muml.cz).



Obr. č. 6 - Mapa Mariánských Lázní s blízkým okolím
[mapy.cz]

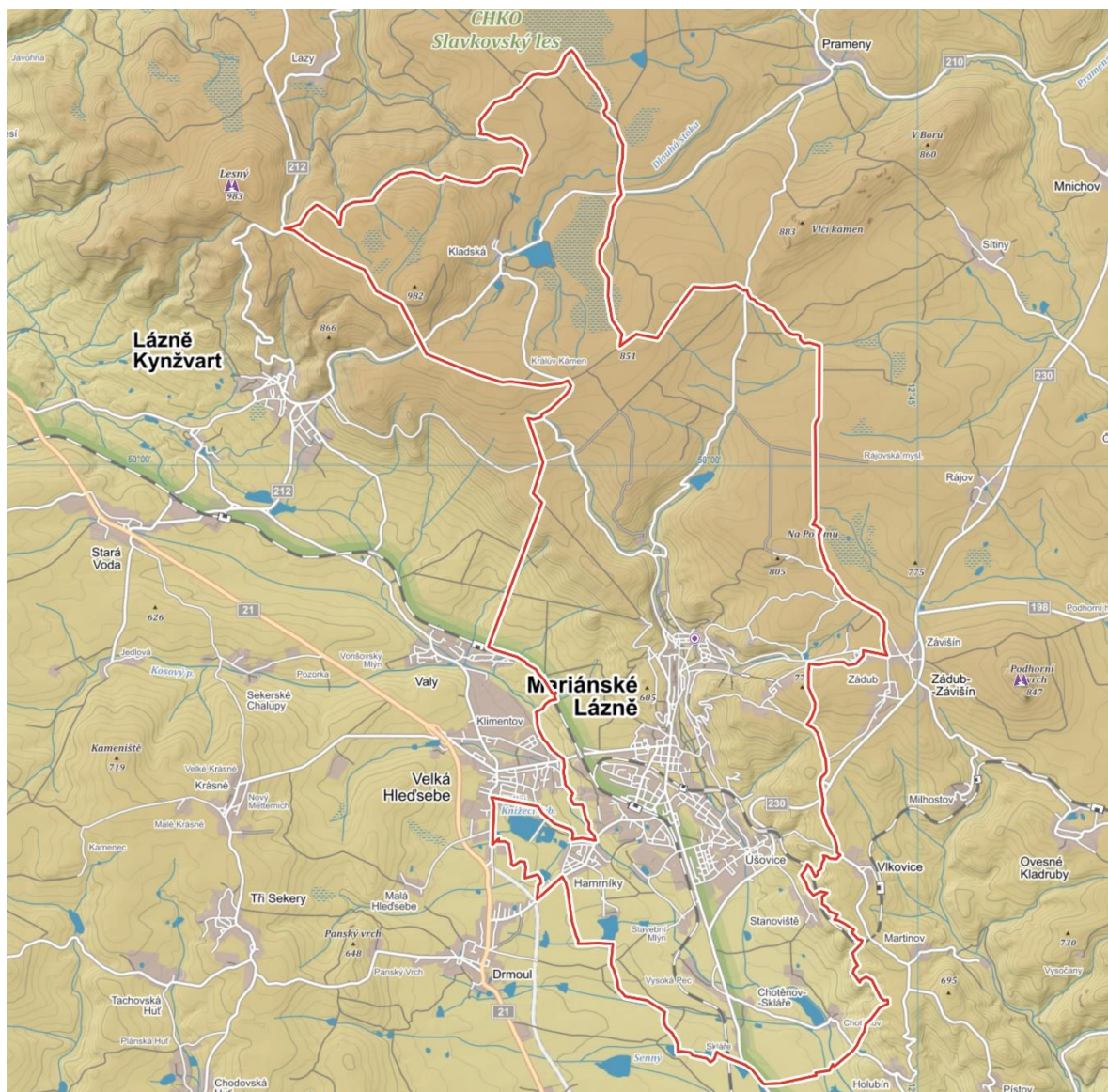


Obr. č. 7 - K. ú.
Mariánských Lázní spolu
s městskými částmi
[muml.cz; úprava vlastní]

Město se rozkládá v údolí s nadmořskou výškou okolo 600 metrů nad mořem. Podnebí je řazeno ke středohorskému a průměrná roční teplota zde dosahuje + 6,4 °C. Městská zástavba v jižní části je takřka obklopena chráněnou krajinnou oblastí Slavkovský les. Od této zastavěné oblasti města směrem na sever roste nadmořská výška. Nejvyšším bodem Mariánských Lázní je hora Lysina se svými 982 metry. V nejsevernější části lze naléznout národní přírodní rezervaci (NPR) Kladské rašeliny. Území je také bohaté na přírodní rezervace (PR). Na severu PR Smradoch, na jihozápadě PR Hamrnický mokřad a PR Žižkův vrch se nachází v blízkosti historického centra města (mapy.cz; muml.cz).

Součástí Mariánských Lázní a zároveň i Slavkovského lesa je mnoho vodních toků, rybníků nebo například mokřadů. V severní části lze vidět Kyselé jezero, Černý rybník, Dolní a Horní Bahňák, Kladenský rybník, Uhlířský rybník a z potoků například Pramenský potok, Černý potok, Dlouhou Stoku, Úšovický nebo Mnichovský potok. Mimo chráněnou krajinnou oblast města se nachází například Velký knížecí rybník nebo Lido – koupaliště. Severně od zastavěné části města byla vybudována vodní nádrž Mariánské Lázně, která zásobuje město pitnou vodou a také ho chrání před povodněmi. Na opačné straně od města lze naléznout oboru Stanoviště (mapy.cz; muml.cz).

Lázně se pyšní velkým počtem minerálních pramenů. V nejbližším okolí města jich vyvěrá téměř sto a přímo v areálu jich lze najít čtyřicet. Symbolem města je kolonáda, významná stavební památka pseudobaročního litinového stylu, spolu se zpívající fontánou. Mezi nejvyhledávanější přírodní léčebné prameny patří pramen Křížový, Karolinin, Rudolfův, Ferdinandův, Lesní a Ambrožův (muml.cz).



Obr. č. 8 - Zeměpisná mapa Mariánských Lázní [mapy.cz]

2.3.3 JESENÍK

Město Jeseník se nachází na severovýchodě ČR v Olomouckém kraji. S 13 396 obyvateli je okresním městem, které je obklopeno Hrubým Jeseníkem a Rychlebskými horami. Rozkládá se na území o výměře 3 822 hektarů v nadmořské výšce od 432 m. Dělí se do tří katastrálních území: Bukovice u Jeseníka, Jeseník a Seč u Jeseníka, který je nazýván jako městská část Dětrichov. Jeseník je také lázeňské město a spadá svou převážnou částí do chráněné krajinné oblasti Jeseníky (mapy.cz; jesenik.org).



Obr. č. 9 - Mapa Jeseníku s blízkým okolím
[mapy.cz]

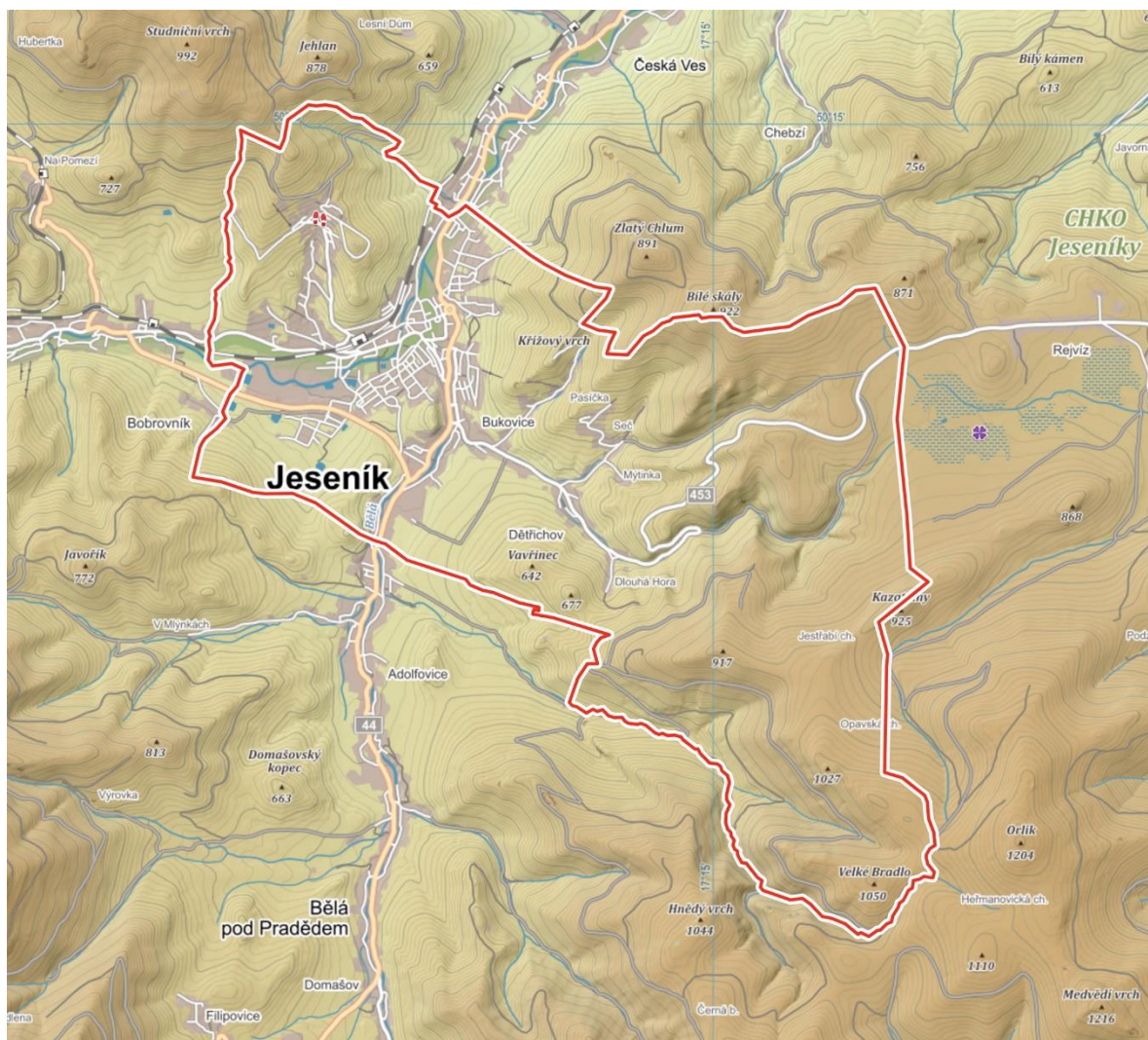


Obr. č. 10 - Katastrální území
Luhačovic [mapy.cz; úprava
vlastní]

Zastavěná část se rozkládá na severní (severozápadní) straně města. Touto oblastí prochází vodní tok Staříč, který rozděluje oblast spadající pod CHKO Jeseníky. Chráněnou krajinnou oblast lze vymezit od Staříče jižně dolů, čímž lze říci, že většina zastavěného území města spadá do této specifické lokality. Navíc je město, jak již bylo zmíněno, velmi významným lázeňským městem, které se spolu s Karlovou Studánkou pyšní nejčistším vzduchem ve střední Evropě. Nejvyšším vrcholem města je Velké Bradlo o výšce 1 050 m, rozkládající se v nejjižnějším cípu města. V jižní neobydlené části se nachází několik vrcholů, které mají okolo jednoho tisíce metrů. Směrem k obydlené části se snižuje i nadmořská výška (mapy.cz; jedemedolazni.cz; jesenik.org).

Městem protéká několik vodních toků. Mezi nejvýznamnější patří okrajový přítok Odry, řeka Bělá, do které přitéká již zmiňovaný potok Staříč. Oba tyto toky jsou obklopeny velkou částí zastavěného území Jeseníku. Směrem na jih je možné naleznout další tři vodní toky: Vrchovištní potok, Čížek a Šumný potok. Na opačné straně města protéká potok Kalvodka (mapy.cz).

Jeseník je město, které může mnohé nabídnout. Navštěvováno je především díky krajině, v níž je zakotven, a proto je rájem horské turistiky a v zimě láká lyžaře a jiné milovníky zimních radovánek. Taktéž se pyšní titulem lázeňské město s více než 80 prameny horské vody. Lázně se nacházejí v severní části města, obklopeny malebnou krajinou (jesenik.cz).



Obr. č. 11 - Zeměpisná mapa Jeseníku [mapy.cz]

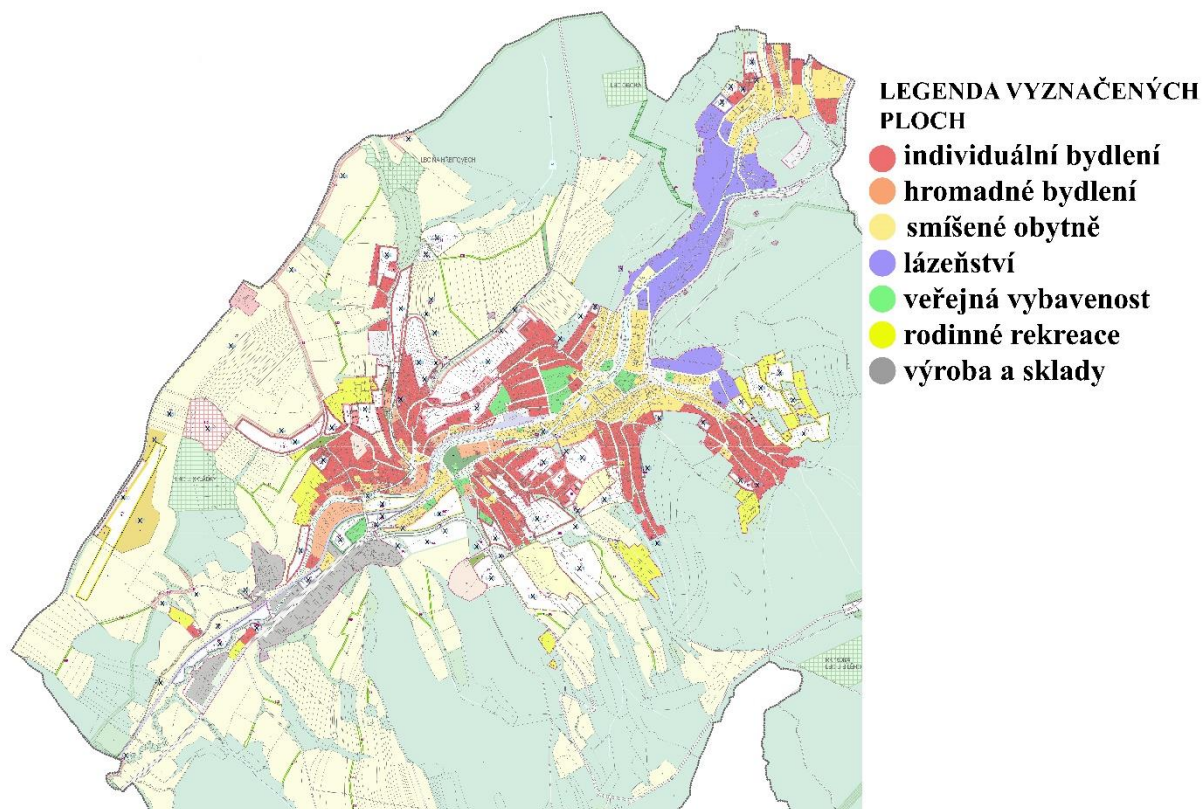
2.4 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

2.4.1 ČLENĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU - LUHAČOVICE

Zástavba města Luhačovice bude rozčleněna dle územního plánu (ÚP) obce. Jednotlivá katastrální území budou popsána samostatně, a to z důvodu jejich od sebe vzdálených poloh. První v pořadí bude popsáno katastrální území Luhačovice, poté Kladná Žilín a jako poslední Polichno. Čtvrtá část, kterou je Řetečov, řešena nebude z důvodu nulové nabídky na trhu s realitami. Veškeré doprovodné níže uvedené obrázky k územnímu plánu jsou upraveny autorkou. Jejich originální verzi lze najít na oficiálních internetových stránkách města Luhačovice, ze kterých autorka vycházela.

Katastrální území Luhačovice

Na **obr. č. 12** lze vidět upravený ÚP, kde jsou vyznačeny nejvýznamnější plochy zastavěné oblasti katastrálního území Luhačovice.



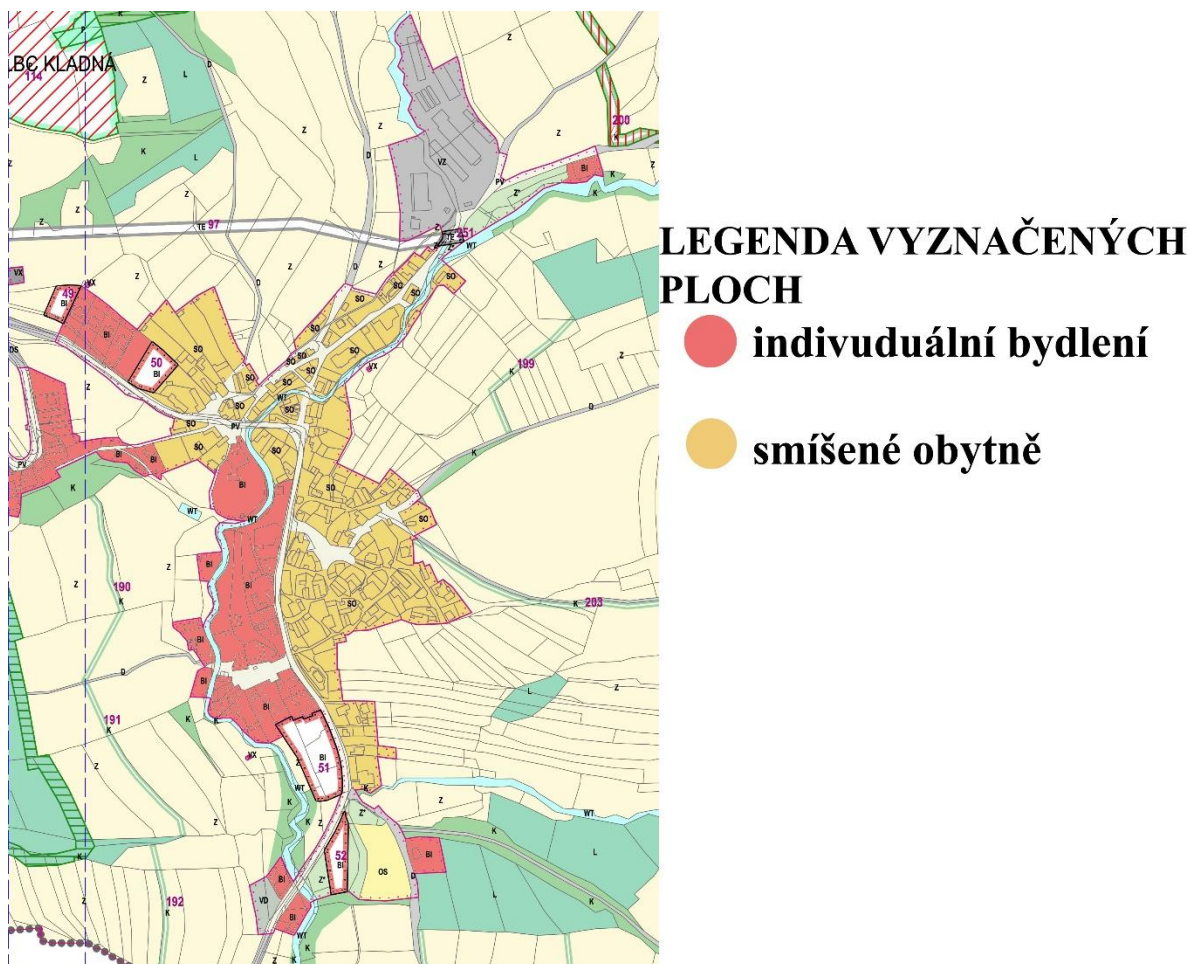
Obr. č. 12 - Územní plán Luhačovic [mesto.luhacovice.cz; úprava vlastní]

Přes celé město se táhne dlouhá hlavní cesta, kolem které se soustřeďují zastavěné oblasti. Modře vyznačená plocha je lázeňství, kde je možno naleznout minerální prameny spolu s lázeňskou kolonádou i dalšími lázeňskými stavbami. V těsné blízkosti lázeňské oblasti se nacházejí obytné smíšené plochy, označeny žlutě, do kterých řadíme především rekreační stavby, vily, penziony a další stavby určené pro turistický ruch, a nebo taktéž nemovitosti místního obyvatelstva tzn. rodinné domy. Tento typ staveb se dále rozkládá v těsné blízkosti hlavní cesty téměř přes celou délku města. Zhruba polovinu zástavby města tvoří individuální plochy bydlení, které jsou vyznačeny červeně, a představují pozemky s rodinnými domy. Vyskytují se jak na pravé, tak i na levé straně od hlavní komunikace a to většinou až za plochou obytně smíšenou. Spíše na jihozápadě města, na druhé straně od oblasti lázeňství, jsou umístěny plochy pro hromadné bydlení (tmavě oranžová), které představují panelové domy. Zeleně jsou vyznačeny plochy veřejné vybavenosti a šedou barvou zase pozemky určené pro výrobu a skladování, kterou lze najít jen na jihozápadním okraji města. Na okrajích zástavby lze vidět výraznější žlutou barvou označené pozemky pro rodinnou rekreaci.

Katastrální území Kladná Žilín

Jak lze vidět na **obr. č. 4** část Kladná Žilín se nachází napravo od části Luhačovice.

Obr. č. 13 zobrazuje upravený ÚP katastrálního území Kladná Žilín, kde jsou vyznačeny nejvýznamnější plochy zastavěné oblasti.

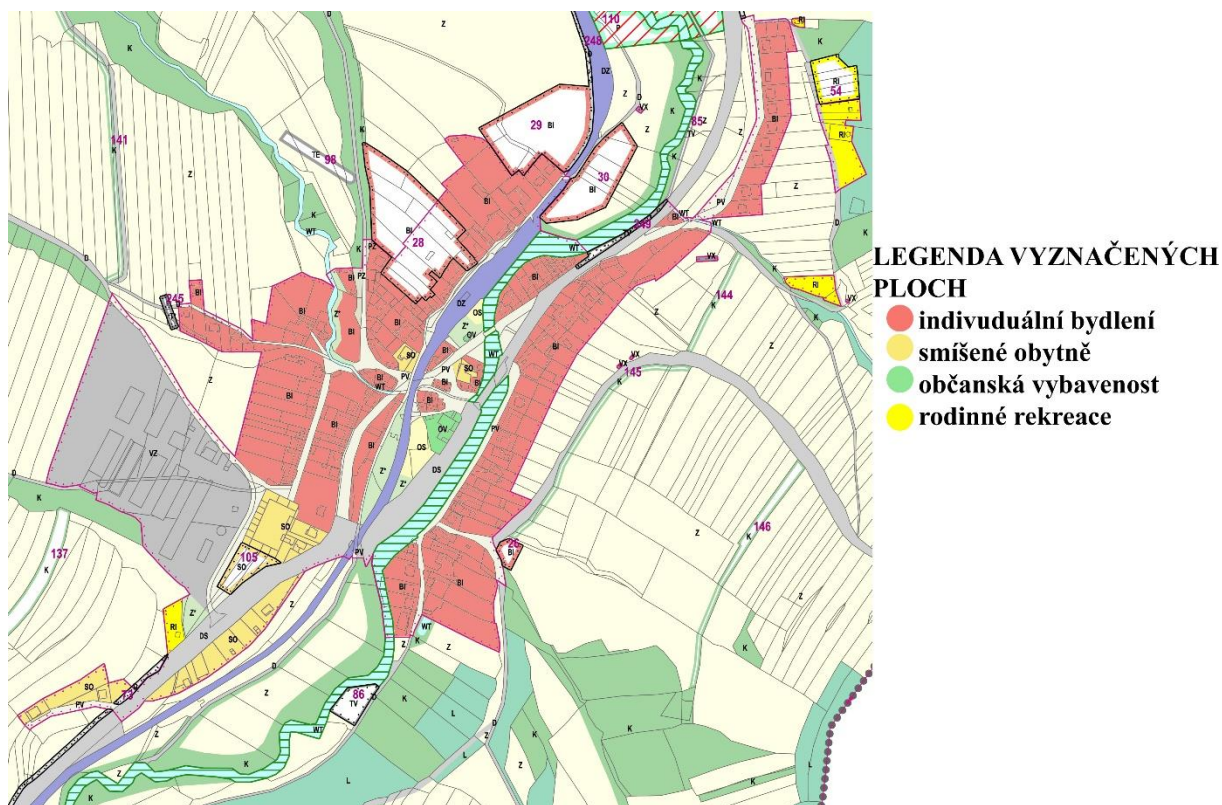


Obrázek 13 - Územní plán Kladná Žilín [mesto.luhacovice.cz; úprava vlastní]

Zástavba této městské části působí zcela venkovským dojmem. Jak lze vidět na **obr. č. 13**, vyskytují se zde pouze nemovitosti řazené do kategorie individuální bydlení (červená) a smíšené obytné (žlutá). I když jsou nemovitosti dle ÚP rozděleny do dvou kategorií, pro laika jsou tyto dvě různé oblasti od sebe nerozeznatelné. Nacházejí se zde rodinné domy, využívány místním obyvatelstvem k bydlení nebo k rekreaci. Polovinu obce obklopuje malebná krajina chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty. Hranice CHKO tvoří komunikace, která ze západní strany spojuje Luhačovice s částí Kladná Žilín.

Katastrální území Polichno

Na následujícím **obr. č. 14** je uveden ÚP katastrálního území Polichno, kde jsou zvýrazněny nejvýznamnější plochy zastavěné oblasti. Městská část Polichno se nachází jihozápadně od Luhačovic, viz **obr. č. 4**.



Obrázek 14 - Územní plán Polichno [mesto.luhacovice.cz; úprava vlastní]

Podobně jako Kladná Žilín i Polichno se sestává z nemovitostí řazených do kategorie individuální bydlení (červená) a smíšené obytné (žlutá). Stejně tak, jako v předchozím území, tak i zde nalezneme nemovitosti, které jsou využívány především jako obydlí místního obyvatelstva. Pár ploch určených k rodinné rekreaci (výrazně žlutá) je možno najít na okraji města. V části Polichno se nacházejí i dvě plochy značené jako občanská vybavenost (zelená). Jsou situovány ve středu města a s největší pravděpodobností se bude jednat o malé obchody s potravinami. Celé území této městské části nespadá do CHKO Bílé Karpaty.

Poslední městskou částí Luhačovic je Řetechov, který není potřeba v práci více rozebírat z důvodu nulové nabídky nemovitosti na trhu. Nachází se severně od Luhačovic, a to jen pár kilometrů od vodní nádrže Luhačovice. Podobně jako v části Kladná Žilín i zde se nacházejí rodinné domy. Řetechov nespadá do CHKO Bílé Karpaty.

2.4.2 PODKLADY Z REALITNÍHO TRHU - LUHAČOVICE

Autorkou byla shromažďována data o nabízených rodinných domech od března 2019. Pro velmi malou nabídku se do databáze musely začlenit i jiné nemovitosti, které neslouží jednoznačně k individuálnímu bydlení. V databázi lze nalézt i vily, chaty, velké rodinné domy využívány jako penziony nebo rodinné domy stavěné tzv. na klíč.

Katastrální území Luhačovice

Nabídka z realitního trhu pro katastrální území Luhačovice je zkráceně vysána v **tab. č. 3** níže. Některé z údajů musely být autorkou dohledány a některé z nich byly s velkou pravděpodobností uvedeny v původním zdroji chybně. Proto tabulky v samotné práci vykazují data, která si autorka byla nucena upravit, například podle půdorysu v inzerátu. Původní inzerující informace o nemovitostech jsou k nahlédnutí v příloze č. 1.

V tabulce je uvedeno 6 rodinných domů a 4 vily, které jsou řazena dle druhu a následně vzestupně podle vzdálenosti od lázní. U každé nemovitosti je uvedena lokalita, zda spadá do chráněné krajinné oblasti a jak je vzdálena od lázeňského centra, kterým je myšlena lázeňská kolonáda. Vzdálenost je vyměřována pomocí internetového serveru mapy.cz, kde byla zvolena nejkratší trasa pro motorové vozidlo po místní komunikaci. Dále se v tabulce uvádí výměra pozemku, užitná plocha nemovitosti a její cena. Poslední sloupec vykazuje jednotkovou cenu nemovitosti, vztahující se na užitnou plochu stavby. Údaje o nemovitostech jsou seřazeny podle vzdálenosti od lázeňského centra vzestupně.

Je nutné nemovitosti rozdělit na dvě kategorie: rodinné domy a vily. Z rodinných domů se polovina nachází na území chráněné krajinné oblasti a jejich vzdálenost od lázeňské kolonády je průměrně 1,8 km. Až na jednu výjimku byly výměry pozemků všech rodinných domů velmi podobné a průměrná hodnota byla vypočítána na 675 m². Průměrná hodnota užitné plochy byla 251 m² a průměrná nabízená cena byla stanovena na 4 925 667 Kč. Jednotková cena rodinných domů v katastrálním území Luhačovice byla určena na 19 696 Kč za m² užitné plochy.

Druhou část **tab. č. 3** tvoří vily. Na realitním trhu byly nalezeny dohromady 4 a z nich je pouze 1 postavena na území CHKO Bílé Karpaty. Vzdáleny od centra lázní jsou průměrně 1,6 km. Pozemky, které k nim náleží, jsou zcela odlišné. Pohybují se od 380 m² až po 2 635 m², a proto je průměrná hodnota výměr pozemků 1 262 m². Užitná plocha je lépe srovnatelná a tvoří průměr 319 m². Na druhou stranu uvedené ceny za nemovitosti jsou velmi odlišné, a proto není vhodné tvořit průměrnou hodnotu. Největším cenovým extrémem je vila za 17 999 999 Kč a naopak za nejnižší cenu 6 000 000 Kč je nabízena historická dřevěná vila v lukrativní čtvrti města.

Jednotková cena se pohybuje od 19 744 až po 45 919 Kč/m². Rozdíl mezi nimi je více jak dvojnásobný, ale pro porovnání s RD ve stejné oblasti byl vypočítán na 33 822 Kč/m².

Tab. č. 3 - Podklady z realitního trhu k.ú. Luhačovice [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LUHAČOVICE								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD	Lesní	NE	1,1	840	260	5 490 000	21 116
2	RD	Lužné	ANO	1,5	304	310	5 985 000	19 307
3	RD	Branka	ANO	2,0	742	276	4 500 000	16 305
4	RD	Družstevní	NE	2,0	756	179	3 590 000	20 056
5	RD	V Draháč	NE	2,2	642	200	3 999 000	19 995
6	RD	V Cihelně	ANO	2,2	766	280	5 990 000	21 393
7	V	Josefa Černíka	NE	1,4	380	296	11 500 000	38 852
8	V	Výsluní	NE	1,5	1 170	390	7 700 000	19 744
9	V	Slunná	NE	1,9	863	392	17 999 999	45 919
10	V	Antonína Václavíka	ANO	2,1	2 635	195	6 000 000	30 770

Katastrální území Kladná Žilín

Nabízené nemovitosti na trhu od měsíce března 2019 v katastrálním území Kladná Žilín nalezneme v **tab. č. 4**. Údaje v ní jsou taktéž doplněny a některé upraveny, jako již bylo popsáno výše. Původní informace z realitního trhu jsou k nahlédnutí v příloze č. 1. Záhloví tabulky je stejné jako u tabulky předchozí.

Tabulka obsahuje pouze 3 nemovitosti, z toho 2 rodinné domy a 1 rodinný dům, který je nabízen k postavení tzv. na klíč. Oba rodinné domy nespádají do oblasti CHKO Bílé Karpaty. Protože jsou pouze dva, není třeba uvádět jejich minimální a maximální hodnoty, viz níže. Výměra pozemku RD je zcela rozdílná a průměr těchto dvou hodnot je 912 m². Užitnou plochu mají velmi podobnou a jejich průměr byl vypočítán na 122 m². Jejich cena se příliš neliší i přesto, že pozemek u druhého rodinného domu je téměř 4 krát větší. Průměrná nabízená cena je 865 000 Kč a jednotková cena je 7 088 Kč/m².

Byl nalezen i rodinný dům v rámci výstavby domu na klíč, který se nachází na území CHKO Bílé Karpaty. Výměra pozemku je ze všech inzerovaných nemovitostí v tomto katastrálním území nejvyšší, a za to užitná plocha je nízká. Celkově je tento dům nabízen k vybudování za 2 999 000 Kč,

což znamená 44 762 Kč za metr užitné plochy. Vzdálenost od centra lázní všech tří nemovitostí se pohybuje okolo 7,5 kilometrů.

Tab. č. 4 - Podklady z realitního trhu k.ú. Kladná Žilín [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ Kladná ŽILÍN								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD	Kladná Žilín 73	NE	7,3	394	125	900 000	7 200
2	RD	Kladná Žilín 16	NE	7,8	1 429	119	830 000	6 975
3	RD - K	Kladná Žilín	ANO	8	2 517	67	2 999 000	44 762

Katastrální území Polichno

Posledním katastrálním územím v Luhačovicích je část Polichno, kde bylo nalezeno celkem 8 nabídek na realitním trhu rodinných domů, viz **tab. č. 5**. Náležitosti tabulky jsou totožné jako předešlé dvě tabulky výše. Řazení nemovitosti v tabulce je zde podle druhu a následně podle vzdálenosti od centra lázní v Luhačovicích vzestupně. Kompletní a zároveň původní data lze najít v příloze č. 1.

Polichno se nenachází v chráněné krajinné oblasti a všechny nemovitosti jsou od centra lázní v dosahu průměrně 6,6 km. V nabídce byl pouze jediný rodinný dům, který je již postaven. Jedná se o řadový dům na začátku městské části s výměrou pozemku 240 m² a užitnou plochou 110 m². Nemovitost je nabízena za 1 648 000 Kč a její jednotková cena je 14 982 Kč/m².

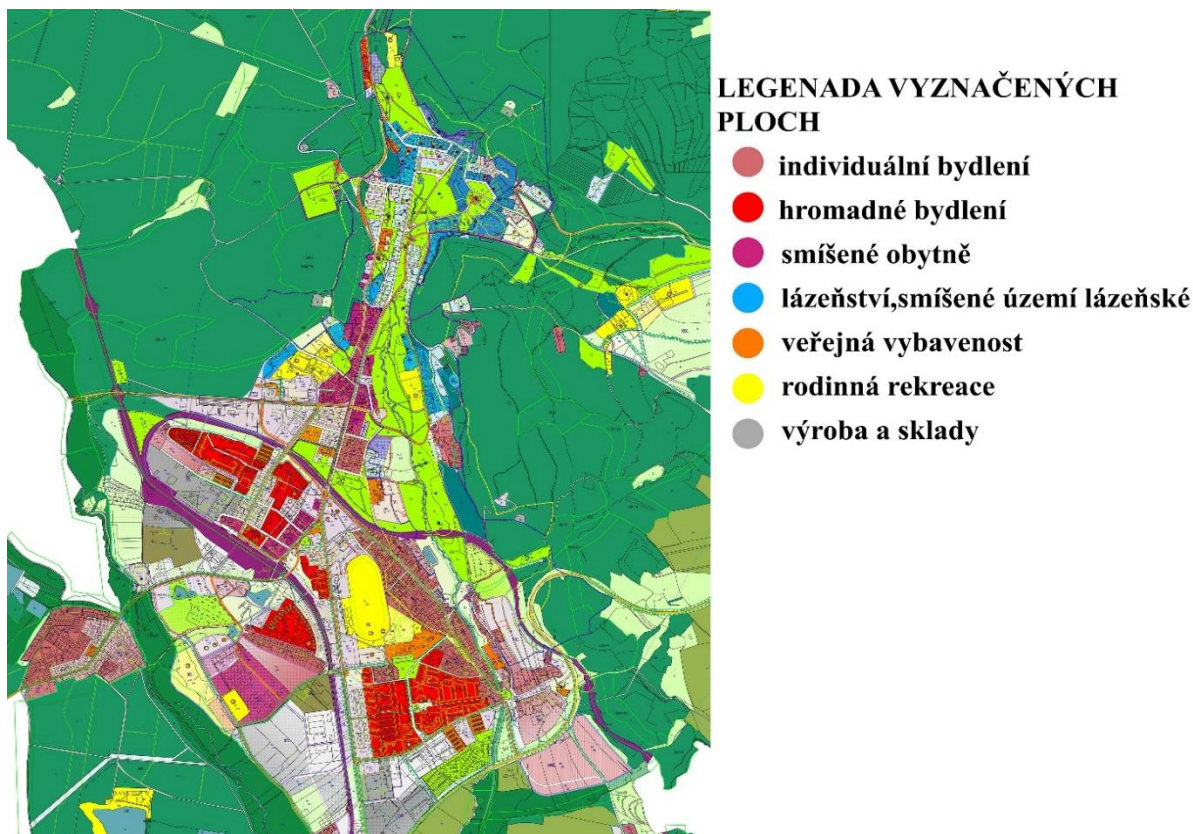
Ostatní nabídky jsou rodinné domy, které jsou stavební firmou postaveny „na klíč“. Celkem 6 těchto nemovitostí se nachází ve stejné oblasti, kde nejmenší parcely jsou vyměřeny na 404 m² a největší na 756 m². Jejich užitná plocha je až na jednu výjimku podobná a průměr je stanoven na 111 m². Průměrná cena, za kterou je těchto 6 nemovitostí nabízeno na trhu, je 4 003 450 Kč a jednotková cena za metr užitné plochy je 39 065 Kč. Rodinný dům na klíč, pod číslem 2 v tabulce, má výrazně větší pozemek (2.647 m²). Jeho užitná plocha je ale podobná, a to 93 m². Cena této nemovitosti je 4 099 000 Kč, což je srovnatelná cena jako u ostatních domů na klíč. Stejně tak i jednotková cena nemovitosti (44 076 Kč/m²) se velmi neliší.

Tab. č. 5 - Podklady z realitního trhu k.ú. Polichno [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ POLICHNO								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD	Polichno 24	NE	6,1	240	110	1 648 000	14 982
2	RD - K	Polichno	NE	5,9	2 647	93	4 099 000	44 076
3	RD - K	Polichno	NE	6,8	404	65	3 243 600	49 902
4	RD - K	Polichno	NE	6,8	714	85	3 744 100	44 049
5	RD - K	Polichno	NE	6,8	756	202	4 832 400	23 923
6	RD - K	Polichno	NE	6,8	562	118	4 346 300	36 833
7	RD - K	Polichno	NE	6,8	404	93	3 653 600	39 287
8	RD - K	Polichno	NE	6,8	738	104	4 200 700	40 392

2.4.3 ČLENĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU - MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Lázeňské město bude následně rozčleněno do účelově vymezených ploch dle územního plánu. Původní a kompletní ÚP Mariánských Lázní lze najít na oficiálních webových stránkách města, viz použité zdroje. Obrázek pod textem je zvětšená nejčetnější zastavená oblast města.



Obr. č. 13 - Územní plán Mariánských Lázní [muml.cz; úprava vlastní]

Dalo by se říci, že Mariánské lázně rozděluje na severní a jižní část železnice, která je na mapě vyznačena fialovou barvou. Severní oblast města se soustředí především na lázeňství. Vyskytuje se zde mnoho lázeňských ploch (vyznačeny modrou barvou), které jsou často obkloповány parky (výrazně světle zelená) a lesy (tmavě zelená). Na tmavě modrých plochách lze nalézt nejčastěji stavby kolonád a altánů. Tyrkysově modrá zase značí smíšené území lázeňské, pod kterým se skrývají budovy určené pro veřejné ubytování a stravování, stavby pro drobné zařízení maloobchodů, kulturu aj. Směrem na jih lze dále sledovat plochy smíšené obytné (fialová) táhnoucí se podél hlavní komunikace z levé i pravé strany. Do těchto ploch můžeme dle legendy ÚP zahrnout maloobchody, veřejné stravování, veřejné ubytování, kulturu, služby ale také stavby bytových domů, stavby pro administrativu aj. V severní oblasti se v malé míře vyskytují i rodinné domy a vily (růžová), ale také budovy určené k veřejné vybavenosti (oranžová). Po celém městě jsou nepravidelně rozmístěny pozemky k rekreačnímu využití (žlutá), kde jsou dle ÚP Mariánských Lázní zařazeny např. stavby pro sport a kulturu, rekreační chalupy, tábořiště, kempy aj.

Od středu města směrem na jih lze vidět početnou skupinu ploch hromadného bydlení (červená) a individuálního bydlení (růžová). Stavby zařazené do skupiny smíšené obytné navazují v jižní části na komunikaci ze severu města. Taktéž se v jižní části nacházejí objekty pro veřejnou vybavenost, rodinnou rekreaci, anebo stavby výrobně či skladově zaměřené.

Mariánské Lázně mohou být rozděleny na dvě oblasti. Severní část, která je zaměřena na lázeňství a turistický ruch, oproti části jižní, která je zastavěna především obydlím místní populace.

2.4.4 PODKLADY Z REALITNÍHO TRHU – MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

Nabídka na trhu s rodinnými domy v tomto katastrálním území byla velmi omezena. Až na jednu výjimku byly nalezeny nemovitosti, které se sice řadí do rodinných domů, ale lze je některé označit taktéž za vilu nebo nemovitost užívanou jako penzion. V **tab. č. 6** jsou nemovitosti nabízené na trhu od března do začátku května 2019. Stejně jako předcházející tabulky, tak i tabulky uvedené v této podkapitole jsou doplněny o chybějící informace a popřípadě upraveny. Původní data, která byla inzerována na webových portálech, jsou uvedena v příloze č. 2.

Katastrální území Mariánské Lázně

Jednotlivé nemovitosti jsou v **tab. č. 6** seřazeny vzestupně dle jejich vzdálenosti od lázeňské kolonády, obdobně jako u Luhačovic. Všechny sloupce jsou taktéž stejné jako v tab. č. 5, popis viz výše.

V katastrálním území Mariánské Lázně byly nalezeny pouze 4 rodinné domy, a jelikož toto území spadá celé pod CHKO Slovánský les, jsou všechny nemovitosti umístěny v této specifické lokalitě. Umístění tří RD od centra lázní je velmi podobné, od 2,2 až 2,4 kilometrů. Dva rodinné domy byly nalezeny ve stejné ulici (Hlavní třída) a jeden na kolmo navazující ulici Máchova. Všechna jsou tudíž nedaleko od sebe. Penzion (řazen jako RD) v ulici Chopinova je velmi specifický, protože se nachází zcela na druhé straně od centra lázní než veškeré nemovitosti, které byly na trhu nalezeny. Lokalita je velmi odlišná od městské zástavby a velikost pozemku je 1 118 m². Užitná plocha je 630 m² a je nabízen za více jak 17,5 milionů Kč. Jednotková cena za metr čtvereční užitné plochy je tedy 27 794 Kč. Dalším extrémem v této oblasti byl rodinný dům nacházející se v bloku zástavby o užitné ploše 80 m² a pozemku 56 m² nabízený za 3 150 000 Kč. Svou jednotkovou cenou 39 375 Kč, převýšil již zmiňovaný penzion v lukrativní oblasti. Zbývající dva domy, které lze spíše označit za vily, je možné dobře porovnávat. Jak bylo zmíněno výše, nacházejí se nedaleko od sebe a jejich pozemek činí v průměru 521 m². Užitná plocha je taktéž velmi podobná (průměr 501 m²). Tyto dvě nabízené nemovitosti jsou inzerovány k prodeji v průměru za 8 899 000 Kč a jednotková cena činí 17 809 Kč/m².

Tab. č. 6 - Podklady z realitního trhu k.ú. Mariánské Lázně [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MARIÁNSKÉ LÁZNĚ								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD	Chopinova	ANO	0,9	1 118	630	17 510 000	27 794
2	RD	Máchova	ANO	2,2	621	510	7 800 000	15 295
3	RD	Hlavní třída	ANO	2,3	56	80	3 150 000	39 375
4	RD	Hlavní třída	ANO	2,4	421	492	9 999 000	20 324

Katastrální území Úšovice

V katastrálním území Úšovice bylo nalezeno nejvíce nabídek. Jedním z důvodů je především to, že Úšovice představují nejvíce zastavěnou část Mariánských Lázní. I zde se vyskytují na prodej jak rodinné domy, tak vily, které jsou vypsány v **tab. č. 7.** a byly shromažďovány od března do začátku května 2019. Některé z údajů v tabulce níže musely být upraveny nebo dohledány autorkou. V tomto případě se jednalo především o dohledání přesného umístění nemovitosti v katastrálním území. Zcela originální data jsou k nahlédnutí v příloze č. 2.

Jako u předešlých tabulek, tak taktéž v **tab. č. 7.** jsou data seřazena vzestupně podle jejich vzdálenosti od lázeňské kolonády. Tato vzdálenost se určovala dle internetové stránky mapy.cz,

kde byla zvolena nejkratší trasa po komunikaci určená pro automobil. Sloupce v tabulce jsou již popsány nad **tab. č. 5** výše.

Katastrální území Úšovice se skládá ze dvou městských částí: Úšovice a Hamrníky (viz **obr. č. 7**). Východní část této oblasti spadá pod CHKO Slovánský les. Celkově bylo nalezeno 14 nemovitostí, které je nutné rozdělit na vily a rodinné domy. V kategorii RD bylo zjištěno 8 nemovitostí a vil k prodeji bylo 6.

U rodinných domů byly nalezeny jen dvě nemovitosti nacházející se v chráněné krajinné oblasti. Vzdálenost nemovitostí od centra lázní byla v průměru 3,8 km. Výrazněji odlišné plochy pozemku měly 3 nemovitosti. Jedna z nich měla pozemek větší než 1 000 m² a dvě měly kolem 250 m². I přesto všechny RD mají v průměru pozemek o 549 m². Užitné plochy všech rodinných domů byly velmi podobné. Častokrát se opakují a dle autorky nemohou být zcela přesné, z důvodu značného zaokrouhlení. Tento údaj nebyla autorka schopna ověřit, a proto vycházela z uvedených informací. Pro zmíněné důvody se průměrná užitná plocha pohybuje v hodnotě 326 m². Ve sloupci cena lze také najít dva extrémy, avšak jeden z nich je nejnižší a druhý nejvyšší. Co obě nemovitosti ale spojuje je, že mají stejnou užitnou plochu. Nižší cenový extrém je nabízen za 1 440 000 Kč a jeho cena za metr užitné plochy vychází na 7 200 Kč. Jedná se o starý dům s menší výměrou pozemku. Pod opačným cenovým výkyvem se skrývá řadový, rohový dům s větším pozemkem, u kterého se dokončuje jeho celková rekonstrukce. Je nabízen za cenu 10 200 000 Kč a jeho jednotková cena je 51 000 Kč/m². Ostatních 6 rodinných domů je průměrně nabízeno za necelých 6 milionů (5 969 500) Kč s jednotkovou cenou za metr užitné plochy 16 714 Kč.

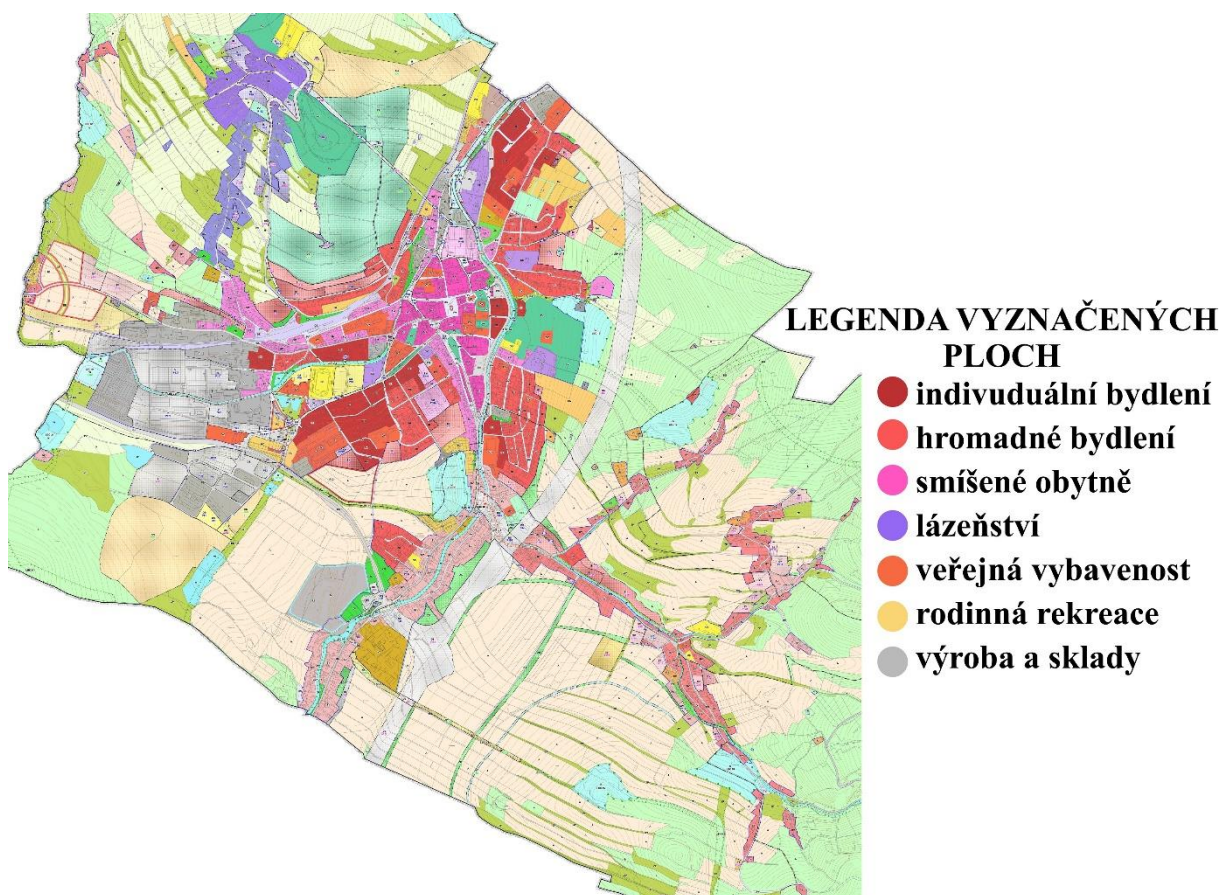
Ve spodní části tabulky níže je uvedeno 6 vil. Všechny se nacházejí v CHKO Slovánský les, protože jsou umístěny na východní straně Úšovic. Jejich vzdálenost od lázeňské kolonády se pohybuje okolo 3,8 kilometrů. Všechny disponují poměrně s velkým pozemkem. Z průměru 895 m² byly vyňaty dvě odlišné hodnoty (2 600 m² a 378 m²). Užitné plochy byly taktéž velmi podobné a jejich průměr se pohyboval okolo 465 m², kde nejnižší položkou byla plocha 303 m² a nejvyšší 711 m². Z nabízených cen za vily v Úšovicích byla vypočítána průměrná cena 18 916 000 Kč, ze které byl ale odstraněn extrém vily nabízené za necelých 60 milionů Kč. Průměrná jednotková cena vil byla počítána pouze ze 4 nemovitostí, která byla 47 916 Kč/m². Do níž nebyl zahrnut zmíněný extrém, u kterého se jednotková cena pohybovala za 133 669 Kč/m² a dále nebyl připočítána vila s nejvyšší užitnou plochou (711 m²) nabízena za jednu z nejnižších cen (11 000 000 Kč).

Tab. č. 7 - Podklady z realitního trhu k.ú. Úšovice [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ÚŠOVICE								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD	Palackého	ANO	3,0	433	370	7 499 000	20 268
2	RD	Na Průhonu	ANO	3,1	680	496	7 080 000	14 275
3	RD	Palackého	ANO	3,7	538	200	10 200 000	51 000
4	RD	Polní	ANO	3,8	473	470	6 250 000	13 298
5	RD	Na Voře dole	NE	3,9	1 056	200	4 098 000	20 490
6	RD	Škroupova	ANO	4,2	276	300	3 990 000	13 300
7	RD	Hamrníky: Třída Vítězství	NE	4,4	247	200	1 440 000	7 200
8	RD	Za Školou	ANO	4,6	683	370	6 900 000	18 649
9	V	Pod Panoramou	ANO	3,4	911	711	11 000 000	15 471
10	V	U Rybníčka	ANO	3,4	889	412	24 900 000	60 437
11	V	U Ploché dráhy	ANO	3,4	378	303	9 980 000	32 938
12	V	Kubelíkova	ANO	3,8	745	333	11 200 000	33 634
13	V	Pod Panoramou	ANO	4,0	2 600	580	37 500 000	64 656
14	V	Dobrovského	ANO	4,8	1 032	447	59 750 000	133 669

2.4.5 ČLENĚNÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU - JESENÍK

Město Jeseník bude opět rozděleno do účelově vymezených ploch dle územního plánu. Celkový a původní územní plán Jeseníku je k nahlédnutí na oficiálních stránkách Jeseníku (viz seznam zdrojů).



Obr. č. 14 - Územní plán Jeseníku [jeseník.org; úprava vlastní]

Město Jeseník lze rozdělit do čtyř pomyslných částí – lázeňství, průmyslová část, centrum jakožto rozmanitá zástavba a venkovská část. Fialově vyznačená lázeňská oblast, na straně severní, je zcela oddělena od zástavby města a je obklopena zelení. V této části se dle legendy ÚP nacházejí lázeňské domy, doprovodné ubytování, zdravotnická zařízení, stravovací provozy a jiné objekty spojené s lázeňstvím. Podél cest směrem do centra města se objevují taktéž fialově vyznačené plochy, které je možné označit jako bydlení zaměstnanců lázeňských provozů, obchody, kulturní zařízení, ale taktéž lázeňské domy, doprovodné ubytování, sanatoria, zdravotnická zařízení související s lázeňstvím aj.

Výroba a skladování (šedá) se koncentruje v západní části města, ale několik ploch tohoto charakteru lze vidět i na místech v hlavní smíšené zástavbě Jeseníku. Ve středu celého města se nachází rozmanitá zastavěná oblast zabírající největší plochu území. Koncentrace sytě růžové barvy vyznačuje střed města. Růžová oblast je označena za smíšeně obytnou, kde se nacházejí nemovitosti určené k bydlení v centru města, nejrůznější občanská vybavenost, nemovitosti užívané pro veřejnou správu, administrativu, poštovní a bankovní služby ale také ubytovací a stravovací zařízení aj. V blízkosti centra města se vyskytují plochy určené čistě jako veřejná vybavenost obce (oranžová), pod kterou si je možné představit nemovitosti využívané pro školství,

obchod, sportovní, zdravotnická, sociální, kulturní ale také ubytovací zařízení. Po okraji centra města se vyskytují plochy jak pro individuální bydlení (červená), tak plochy pro rodinnou rekreaci (světle oranžová).

Jižní část města zcela dominuje venkovskou výstavbou zasazenou do přírody. Jihozápadní obydlená část města je vyznačena světle růžovou barvou, která spadá pod kategorii smíšené obytné. Její světlejší odstín znamená, že je tato část zařazena do venkovské zástavby, pod kterou lze nalézt rodinné domy s hospodářským zázemím, penzionové ubytování aj. Zbylá jižní část Jeseníku je nepravidelně rozložena do několika zastavěných pásů. Téměř veškeré tyto nemovitosti jsou označeny za plochy bydlení venkovského. Nacházejí se zde rodinné domy nebo menší penziony. Mnoho těchto penzionů je zbudováno z rodinného domu, který byl zvětšen přístavbou nebo nástavbou.

2.4.6 PODKLADY Z REALITNÍHO TRHU - JESENÍK

Velmi problematickou částí se ukázalo město Jeseník, kde byl nalezen nejnižší počet nabídek na realitním trhu. Konkrétně v katastrálním území Jeseník byly shromážděny pouze tři inzeráty, viz **tab. č. 8**. Stejně jako u předcházejících měst i zde byla databáze pořízena v období březen až začátek května 2019 a data v tabulce níže byla doplněna a upravena autorkou obdobně jako u předchozích měst. Původní inzerce je k nahlédnutí v příloze č. 3. Vzdálenost mezi nemovitostmi a lázeňským centrem byla zjišťována stejně, jako u předcházejících dvou měst a v tabulce níže jsou nemovitosti podle této vzdálenosti seřazeny vzestupně.

Katastrální území Jeseník

Nalezené nemovitosti v katastrálním území Jeseník jsou mezi sebou neporovnatelné. První nemovitost se nachází na samotě nedaleko od lázní (1,9 km). Jedná se o dvě stavby, a to rodinný dům a penzion. Nenachází se na území CHKO Jeseníky a jeho výměra pozemku je ohromných 8 032 m². Užitná plocha byla v inzerátu s velkou pravděpodobností uvedena chybně, a proto byla autorkou dle fotografií vypočítána na 557 m². Rozsáhlý pozemek s několika stavbami je nabízen za 8 800 000 Kč a cena za metr čtvereční užitné plochy byla stanovena na 15 799 Kč.

Druhý v pořadí je větší rodinný dům nespádající pod oblast CHKO Jeseníky a je od centra lázní vzdálen 2,4 kilometrů. Výměra pozemku je 629 m² a užitná plocha 210 m². Rodinný dům byl na trhu s realitami nabízen za 3 790 000 Kč a jednotková cena byla 18 048 Kč za m² užitné plochy.

Poslední nabídkou byla nemovitost, kterou je možno využívat jako rodinný dům nebo menší penzion. Jako jediný se nachází v chráněné krajinné oblasti a od lázní je vzdálen 4,8 km. Jeho

výměra pozemku je 842 m² a plocha užitná 355 m². Nabízen je za 7 650 000 Kč, a proto byla jeho jednotková cena určena na 21 550 Kč/m².

Z průzkumu vyšly velmi pěkně srovnatelné jednotkové ceny, a proto lze stanovit průměrnou cenu za m² užitné plochy v katastrálním území Jeseník na 20 037 Kč.

Tab. č. 8 - Podklady z realitního trhu k.ú. Jeseník [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ JESENÍK								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD+P	Myslbekova	NE	1,9	8 032	429	8 800 000	20 513
2	RD	Lipovská	NE	2,4	629	210	3 790 000	18 048
3	RD	Josefa Hory	ANO	4,8	842	355	7 650 000	21 550

Katastrální území Bukovice u Jeseníka

Realitní trh v katastrálním území Bukovice u Jeseníka, dále jen Bukovice, nabízel celkem 4 nemovitosti k prodeji. Pro náležitosti a zpracování **tab. č. 9** platí stejná pravidla a pracovní postupy jako u všech předešlých území. Původní databáze je k nahlédnutí v příloze č. 3.

Celé území Bukovic se nachází v chráněné krajinné oblasti Jeseníky. Všechny nabízené nemovitosti mají charakter rodinného domu a nacházejí se v průměru 4,7 km od centra lázní. Poslední nemovitostí, v tabulce níže, je starý zchátralý dům se stodolou, ke kterému patří i velký pozemek 6 251 m². Jeho užitná plocha musela být oproti inzerovanému údaji upravena na 105 m². Rodinný dům je nabízen za 2 200 000 Kč a jeho cena za m² užitné plochy byla vypočítána na 20 953 Kč.

Ostatní tři nemovitosti, dle autorky, lze porovnat. Jejich průměrná výměra za pozemek je 1 237 m² a užitná plocha 200 m². Ceny nemovitostí jsou poměrně odlišné, i když nemovitosti jako takové jsou velmi podobné a zásadní rozdíly, především v jejich rozsahu, typu nebo výměře pozemku nejsou. Proto byla vypočítána průměrná cena nemovitosti v katastrálním území Bukovice u Jeseníka na 3 180 000 Kč. Průměrná jednotková cena byla určena na 17 487 Kč/m².

Tab. č. 9 - Podklady z realitního trhu k.ú. Bukovice u Jeseníka [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BUKOVICE U JESENÍKA								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD	Šumperská	ANO	4,1	1 762	240	1 200 000	5 000
2	RD	Zátiší	ANO	4,5	747	188	2 840 000	15 107
3	RD	U Sokolovny	ANO	4,7	1 200	170	5 500 000	32 353
4	RD	Šumperská	ANO	5,5	6 251	105	2 200 000	20 953

Katastrální území Seč u Jeseníka

Třetím a zároveň posledním katastrálním územím města Jeseník je Seč u Jeseníka, jenž spadá pod CHKO Jeseníky. V této oblasti byla nalezena pouze 1 nemovitost. V **tab. č. 10** je označena jako rodinný dům s penzionem, ale lze ji taktéž využívat jako horskou chatu. Nachází se na samotě a od centra lázní je vzdálená 7,6 kilometrů. Výměra pozemku je 842 m² a užitná plocha 500 m². Na trhu s nemovitostmi je nabízena za 5 400 000 Kč a její jednotková cena byla určena na 10 800 Kč/m².

Tab. č. 10 - Podklady z realitního trhu k.ú. Seč u Jeseníka [vlastní]

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ SEČ U JESENÍKA								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
1	RD+P	Rejvízská	ANO	7,6	842	500	5 400 000	10 800

Sousedící obce Jeseníka

Z důvodu malého množství dat, který poskytl realitní trh v městě Jeseník, se autorka rozhodla začlenit do databáze i obce Česká Ves a Lipová-lázně. Obě obce plynule navazují na zástavbu Jeseníku a nacházejí se po jeho východní a západní straně. Dalším důvodem přibrání těchto obcí do databáze bylo to, že i jimi protéká potok Staříč, který obce rozděluje na oblast spadající (jižní část) a nespádající (severní část) do CHKO Jeseníky. Pro **tab. č. 11** platí stejné pracovní postupy jako se využívaly výše. Databáze v plném rozsahu je uvedena v příloze č. 4.

V obci Česká Ves bylo od března do začátku května nabízeno 5 rodinných domů. Dva z nich se nacházejí na území CHKO Jeseníky. Ostatní nemovitosti jsou v těsné blízkosti této specifické lokality, protože se obec táhne podél již zmíněného potoka. RD jsou vzdáleny od centra lázní města

Jeseník průměrně 8 kilometrů. Výměra pozemku byla až na jednu výjimku podobná. U druhého domu v **tab. č. 11** je uvedena výměra celkového pozemku, který se společně s domem prodává. V inzerci je ale pěkně rozdělen pozemek, který náleží k RD cca 1 300 m² a navazující velký pozemek o rozloze cca 7 600 m². Pro výpočet průměrného pozemku rodinných domů nabízených v této obci se tedy vycházelo z menšího čísla. Rodinné domy v obci Česká Ves disponují průměrně s pozemkem 920 m². Užitná plocha je v průměru 200 m² a cena za nemovitost se pohybuje okolo 2 631 000 Kč. Jednotková cena, kde se vycházelo z užitné plochy nemovitostí, je průměrně 12 834 Kč/m².

Poslední obcí je Lipová-lázně, kde byly nalezeny pouze dvě nabídky. Obě nemovitosti mají charakter rodinného domu, který je využíván jako penzion. Stejně jako Česká Ves se obec Lipová-lázně rozprostírá podél potoka, který rozděluje území CHKO Jeseníky. Nalezené nemovitosti sice nespádají pod chráněnou krajinnou oblast, ale nacházejí se pár metrů od její hranice. Od centra lázní v Jeseníku jsou vzdáleny průměrně 5,4 km. Jedna z nemovitostí má výměru pozemku 1 226 m² a druhá 452 m². Jejich průměrná užitná plocha je 294 m² a cena, za kterou jsou nemovitosti nabízeny, je téměř stejná (průměr 2 595 000 Kč). Jednotková cena byla vypočítána na 8 947 Kč/m².

Tab. č. 11 - Podklady z realitního trhu sousedních obcí Jeseníka [vlastní]

SOUSEDNÍ OBCE								
Č.	DRUH	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
ČESKÁ VES								
1	RD	U Zahradnictví	ANO	5,3	778	179	2 000 000	11 174
2	RD	Haškova	NE	5,8	8 947	390	5 990 000	15 359
3	RD	Jánského	NE	7,4	668	120	1 400 000	11 667
4	RD	K Zahrádkám	NE	7,6	848	132	2 500 000	18 940
5	RD	Skalní	ANO	9,1	1 003	180	1 265 000	7 028
LIPOVÁ-LÁZNĚ								
6	RD/P	Lipová-lázně 306	NE	5	1 226	325	2 590 000	7 970
7	RD/P	Lipová-lázně 265	NE	5,7	452	262	2 600 000	9 924

2.4.7 VÝBĚROVÝ SOUBOR A ZDŮVODNĚNÍ ELIMINACE DAT

Data použita pro výzkum dané problematiky byly získávány ze tří oblastí. Jednalo se o města známá svými lázněmi a zároveň spadající svou částí do území chráněné krajiny, jak je popsáno v podkapitole 2.2.2. Z výše uvedeného základního souboru byl vytvořen výběrový soubor dat, který byl použit pro výzkum práce (viz **tab. č. 12, 13 a 14**). Z důvodu nízkého počtu nabízených rodinných domů na trhu s nemovitostmi se muselo pracovat taktéž s vilami a s většími rodinnými domy využívané pro turistické účely. V tabulkách jsou data rozčleněna dle druhu nemovitosti, a ty pak následně seřazeny vzestupně dle vzdálenosti od centra lázní. Každá z nemovitostí má v jednotlivém městě přiřazeno číslo, s nímž je následně pracováno v grafech a obrázcích.

Luhačovice

Výborový soubor pro město Luhačovice tvoří 12 nemovitostí, jenž je uveden v **tab. č. 12** níže. Z původního základního souboru musela být odstraněna pouze jediná nemovitost. Zdůvodnění její eliminace je následující. V katastrálním území Luhačovice byla vyřazena vila převyšující ostatní nemovitosti svou cenou. Netradičně řešená novostavba vily (k nahlédnutí v příloze č. 1; nemovitost č. 9) byla na trhu s nemovitostmi nabízena za necelých 18 miliónu Kč.

Tab. č. 12 - Výběrový soubor dat: Luhačovice [vlastní]

Č.	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
RODINNÉ DOMY							
1	Lesní	NE	1,1	840	260	5 490 000	21 116
2	Lužné	ANO	1,5	304	310	5 985 000	19 307
3	Branka	ANO	2	742	276	4 500 000	16 305
4	Družstevní	NE	2	756	179	3 590 000	20 056
5	V Drahách	NE	2,2	642	200	3 999 000	19 995
6	V Cihelně	ANO	2,2	766	280	5 990 000	21 393
7	Polichno 24	NE	6,1	240	110	1 648 000	14 982
8	Kladná Žilín 73	NE	7,3	394	125	900 000	7 200
9	Kladná Žilín 16	NE	7,8	1429	119	830 000	6 975

Č.	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
VILY							
10	Josefa Černíka	NE	1,4	380	296	11 500 000	38 852
11	Výsluní	NE	1,5	1 170	390	7 700 000	19 744
12	Antonína Václavíka	ANO	2,1	2 635	195	6 000 000	30 770
RODINNÉ DOMY „NA KLÍČ“							
13	Polichno	NE	5,9	2 647	93	4 099 000	44 076
14	Polichno	NE	6,8	404	65	3 243 600	49 902
15	Polichno	NE	6,8	714	85	3 744 100	44 049
16	Polichno	NE	6,8	756	202	4 832 400	23 923
17	Polichno	NE	6,8	562	118	4 346 300	36 833
18	Polichno	NE	6,8	404	93	3 653 600	39 287
19	Polichno	NE	6,8	738	104	4 200 700	40 392
20	Kladná Žilín	ANO	8	2 517	67	2 999 000	44 762

Mariánské Lázně

Úpravě základního souboru podlehly ve městě Mariánské Lázně celkově čtyři rodinné domy a jedna vila. Důvody jejich vyřazení byly různé, viz níže. V **tab. č. 13** je uveden výběrový soubor pro město Mariánské Lázně.

Z katastrálního území Mariánské Lázně byly odstraněny dvě nemovitosti, které se nacházely nedaleko od sebe. První z nich se nacházela na ulici Máchova (viz příloha č. 2; nemovitost č. 2) a byla vyřazena z důvodu jejího stáří a tomu odpovídajícímu špatnému stavu budovy. Její užitná plocha i výměra pozemku byla velmi podobná a srovnatelná s jiným RD, ale s největší pravděpodobností faktor ovlivňující cenu, směrem dolů, byl její špatný stav. Obě nemovitosti jsou umístěny poblíž centra města se vzdáleností od lázeňské kolonády okolo dvou kilometrů. Druhou vyřazenou nemovitostí byl rodinný dům (příloha č. 2; nemovitost č. 3) stojící v bloku zástavby. Jednalo se o dům, který disponoval minimálním pozemkem. Z velkou pravděpodobností pozemek patřící domu byl obestavěným prostorem nemovitosti. Jednotková cena RD se pro velmi malou užitnou plochu vyšplhala neúměrně k typu nemovitosti. Z těchto důvodů musel být vyřazen.

Další tři nemovitosti byly vyřazeny z katastrálního území Úšovice, kde se nacházela většina nabízených nemovitostí. V rodinném domě na ulici Palackého (příloha č. 2; nemovitost č. 7) v době nabídky na realitním trhu probíhá rekonstrukce. Z poměrně malého rodinného domu zastavěného v bloku je tvořen dům pro rekreaci s několika apartmány. Pohled autorky na nemovitost je takový, že jeho cena je přemrštěná a neodpovídá ostatním inzerovaným nabídkám na trhu ve městě a to i přes jeho rekonstrukci. Jediný RD (příloha č. 2; nemovitost č. 11) v městské části Hamrníky, které ale spadají pod katastrální území Úšovice, musel být taktéž pro svůj stav vyřazen. Dům je určen k rekonstrukci a na to, že je prezentován jako dvougenerační dům, je nabízen za velmi nízkou cenu. Poslední eliminovanou nemovitostí je vila (příloha č. 2; nemovitost č. 18) nabízena za necelých šedesát miliónů Kč. Jedná se o luxusní neoklasickou vilu o čtyřech nadzemních podlaží s nadstandartním vybavením. Celá nemovitost je kompletně zrekonstruována a může se pyšnit například vnitřním bazénem nebo tureckou parní lázní. Cenově i dispozičně výrazně vynikala mezi ostatními nemovitostmi a musela být z výběru vyřazena.

Tab. č. 13 - Výběrový soubor dat: Mariánské Lázně [vlastní]

Č.	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m²)	UŽITNÁ PLOCHA (m²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m²)
RODINNÉ DOMY							
1	Chopinova	ANO	0,9	1 118	630	17 510 000	27 794
2	Hlavní třída	ANO	2,4	421	492	9 999 000	20 324
3	Palackého	ANO	3,0	433	370	7 499 000	20 268
4	Na Průhonu	ANO	3,1	680	496	7 080 000	14 275
5	Polní	ANO	3,8	473	470	6 250 000	13 298
6	Na Voře dole	NE	3,9	1 056	200	4 098 000	20 490
7	Škroupova	ANO	4,2	276	300	3 990 000	13 300
8	Za Školou	ANO	4,6	683	370	6 900 000	18 649
VILY							
9	Pod Panoramou	ANO	3,4	911	711	11 000 000	15 471
10	U Rybníčka	ANO	3,4	889	412	24 900 000	60 437
11	U Ploché dráhy	ANO	3,4	378	303	9 980 000	32 938
12	Kubelíkova	ANO	3,8	745	333	11 200 000	33 634
13	Pod Panoramou	ANO	4,0	2 600	580	37 500 000	64 656

Jeseník

Nejvíce problematickou oblastí se ukázalo právě město Jeseník. Z důvodu malé nabídky nemovitostí na trhu na tomto území, musely být přibrány i nabídky rodinných domů z okolních dvou obcí. Celkový výběrový soubor pro město Jeseník je uveden v **tab. č. 14.** níže. Pracovalo se s jedenácti nemovitostmi, z nichž tři měly charakter penzionu. Pouze pět nemovitostí použitých pro výzkum bylo z katastrálních území spadajících pod město Jeseník. Zbylých šest nemovitostí se nachází v obci Česká Ves a Lipová-lázně.

Jednoznačně vyřazenou nabídkou na trhu být rodinný dům s penzionem (příloha č. 3; nemovitost č. 1) na samotě v lese nedaleko lázní Jeseníku. Důvodem vyřazení nebyla jeho zajímavá poloha, ale právě to, že se skládal ze dvou hlavních staveb: rodinný dům a penzion. Taktéž jeho výměra pozemku byla obrovská a na ceně se bez pochyb promítla. Rodinné domy na ulici Šumperská byly vyřazeny oba, ale každá z jiného důvodu. První RD (příloha č. 3; nemovitost č. 4) je ne z zcela jasných důvodů nabízen na trhu za velmi nízkou cenu. Rodinný dům disponuje i s poměrně velkým pozemkem. Proč je nemovitost takto podceněna není z inzerce poznatelné. Jediným vysvětlením může být charakter chaty a potřeba zrekonstruovat jednu bytovou jednotku v domě. I přes tyto skutečnosti, si autorka myslí, že je cena v porovnání s jinými nemovitostmi poměrně nízká. Vypočítaná jednotková cena za m² užitné plochy, tj. 5 000 Kč, je důvodem vyřazení. Druhá nemovitost (příloha č. 3; nemovitost č. 7) sice nabízí velký pozemek, ale rodinný dům a stodola na něm stojící jsou velmi špatném stavu.

V sousední obci Česká Ves byla vyřazena nemovitost (příloha č. 4; nemovitost č. 2), která prošla kompletní rekonstrukcí a prodává se společně s velkým pozemkem. Samotný dům by byl pro výzkum zcela vhodný, ale že je k ceně připočítán i výrazný pozemek, nemůže být součástí výběrového souboru.

Tab. č. 14 - Výběrový soubor dat: Jeseník [vlastní]

Č.	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
RODINNÉ DOMY							
1	Lipovská	NE	2,4	629	210	3 790 000	18 048
2	Zátiší	ANO	4,5	747	188	2 840 000	15 107
3	U Sokolovny	ANO	4,7	1.200	170	5 500 000	32 353
4	Josefa Hory	ANO	4,8	842	355	7 650 000	21 550

Č.	LOKALITA	SPADÁ DO CHKO	VZDÁLENOST OD CENTRA LÁZEŇSTVÍ (km)	VÝMĚRA POZEMKU (m ²)	UŽITNÁ PLOCHA (m ²)	CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
RODINNÉ DOMY							
5	U Zahradnictví	ANO	5,3	778	179	2 000 000	11 174
6	Jánského	NE	7,4	668	120	1 400 000	11 667
7	K Zahrádkám	NE	7,6	848	132	2 500 000	18 940
8	Skalní	ANO	9,1	1.003	180	1 265 000	7 028
RODINNÉ DOMY - PENZIONY							
9	Lipová-lázně 306	NE	5	1.226	325	2 590 000	7 970
10	Lipová-lázně 265	NE	5,7	452	262	2 600 000	9 924
11	Rejvízská	ANO	7,6	842	500	5 400 000	10 800

2.5 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT

Vliv specifických lokalit na cenu rodinného domu byl rozdělen na dvě problematiky. Jak ukazuje první hypotéza (viz níže), prvním úkolem bylo zjistit, zda je cena rodinného domu ovlivněna chráněnou krajinnou oblastí. Každé z měst mělo oblast spadající a nespádající do chráněné krajinné oblasti. Z toho důvodu jsme mohli porovnat, jestli má specifická oblast vliv na cenu RD.

Hypotéza 1:

Cena rodinného domu, jenž se nachází na území CHKO, je vyšší než cena obdobných rodinných domů v oblasti nespádající pod CHKO.

Druhou vybranou specifickou lokalitou bylo lázeňství. Opět každé z měst je označováno za lázeňské město, a tudíž se nabízela otázka, zda cena rodinného domu je touto specifickou lokalitou ovlivněna. Stanovená hypotéza zní následovně.

Hypotéza 2:

Cena rodinného domu se zvyšuje s klesající vzdáleností k lázeňskému centru města.

V následujících dvou podkapitolách budou interpretovány výsledky obou problematik. Data byla podrobena statistickým metodám a zhodnocena popisnou statistikou.

2.5.1 VLIV CHKO NA CENU NEMOVITOSTI

U každého města se při sběru inzerovaných nemovitostí k prodeji podařilo získat nemovitosti, jenž spadaly do CHKO ale také ty, které pod CHKO nespádaly. Přesné umístění rodinného domu v obci

bylo pro výzkum stěžejní informací. Některé z nemovitostí musely být složitěji dohledávány z důvodu neúplných informací od realitních kanceláří.

Protože se podařilo všechny nemovitosti rozdělit do těchto dvou skupin, bylo možné využít Wilcoxonův párový neparametrický test. Data se pro test musela řádně připravit. Jelikož se jedná o párový test, musel být vybrán stejný počet n vzorků nemovitostí stojících na území CHKO a nemovitostí nespádajících pod CHKO. Zároveň si jednotlivé vzorky musely být co nejvíce podobné.

Problém nastal u Mariánských Lázní, kde pouze dvě nemovitosti nestály na území chráněné krajinné oblasti a z nich jedna musela být pro svůj stav vyřazena a do výběrového souboru nebyla přibrána. Mariánské Lázně tudíž nebyly v této kapitole testovány.

Následující zkoumání specifické lokality bude provedeno jednotlivě pro město Luhačovice a následně pro Jeseník. Nebylo možné položit proti sobě více jak čtyři nemovitosti. V Luhačovicích se našlo nejméně použitelných vzorků. Muselo být tedy vybráno osm vzorků v každém městě. Použitelných dat bylo malé množství, ale i přesto byla podrobena Wilcoxonovu testu a následně statisticky popsána.

Luhačovice

Z výběrového souboru, viz **tab. č. 12** se do párového testu hodilo pouze osm nemovitostí. Pro výběr nebyly vhodné rodinné domy na klíč a to hlavně proto, že byly až na jednu výjimku postaveny mimo území CHKO. Tím nám z možného výběru vypadlo již osm nemovitostí. Dále byly vyřazeny nemovitosti z katastrálního území Kladná Žilín i Polichno a to především kvůli jejich nízké ceně. V k.ú. Luhačovice nám zůstal vzorek nemovitostí, který vykazoval velmi podobná data u všech rodinných domů. Jako poslední, do každé z kategorií, byla přidána vila (ulice Výsluní a Antonína Václavíka). Všechny nemovitosti lze také najít v **příloze č. 1**.

Pro přehlednost je v **tab. č. 15** vypsán výběr nemovitostí nacházejících se na území chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty. V tabulce lze vidět ulici, kde se nemovitost nachází, celkovou cenu, za kterou je nemovitost na trhu nabízena a cenu jednotkovou. Jednotková cena vyjadřuje, stejně jako u předchozích tabulek, cenu za metr čtvereční užité plochy.

Tab. č. 15 - Vybraná data pro Wilcoxonův test spadající pod území CHKO: Luhačovice [vlastní]

NEMOVITOSTI NACHÁZEJÍCÍ SE V CHKO (ANO)		
LOKALITA NEMOVITOSTI	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
Lužné	5 985 000	19 307
Branka	4 500 000	16 305
V Cihelně	5 990 000	21 393
Antonína Václavíka	6 000 000	30 770

V následující **tab. č. 16** můžeme vidět vybrané nemovitosti nenacházející se na území chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty.

Tab. č. 16 - Vybraná data pro Wilcoxonův test nespádající pod území CHKO: Luhačovice [vlastní]

NEMOVITOSTI NENACHÁZEJÍCÍ SE V CHKO (NE)		
LOKALITA NEMOVITOSTI	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
Lesní	5 490 000	21 116
Družstevní	3 590 000	20 056
V Drahách	3 999 000	19 995
Výsluní	7 700 000	19 744

Wilcoxonův párový neparametrický test

Test byl proveden pro celkové i jednotkové ceny nemovitostí. Pro test se pracovalo s daty z **tab. č. 15 a 16**. Byla stanovena hypotéza o nulovém rozdílu mezi mediány a to s nastavenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. V obou případech se hypotéza H_0 nezamítá z důvodu vysoké hodnoty p . Pokusný zásah je neúčinný, tzn. hodnoty před a po pokusu se neliší ve svém rozdělení.

- Celkové ceny nemovitostí**

$H_0: m_1 - m_2 = 0$ neboli medián rozdílů je nulový; $\alpha = 0,05$.

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,4652 \leq 0,05$ neplatí.

- Jednotkové ceny nemovitostí**

$H_0: m_1 - m_2 = 0$ neboli medián rozdílů je nulový; $\alpha = 0,05$.

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $1,0000 \leq 0,05$ neplatí.

Hypotézy se nezamítly, což můžeme přisuzovat malému množství dat použitých pro párové testování. Dle Wilcoxonova testu se nedá náš zkoumaný problém určit, ale pomocí popisné statistiky je možné výsledná data popsat a zhodnotit.

Pro výzkum je významná především **tab. č. 17**, která shrnuje popisnou charakteristiku celkové ceny nemovitostí v souboru. Výpočty jsou provedeny z výběrového souboru určeného pro Wilcoxonův test (**tab. č. 15 a 16**), a proto můžeme říci, že se jedná o vzorky velmi podobné. Jednotlivé popisné charakteristiky jsou vypočítány pro nemovitosti stojící na území CHKO, sloupec „ANO“, a nemovitosti nacházející se mimo oblast CHKO („NE“).

Minimální cena, za níž byla nemovitost nabízena v chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty, je 4,5 miliónů Kč. Nejdražší nemovitost byla v inzerci uvedena za 6 miliónu Kč a aritmetický průměr všech čtyř vybraných vzorků byl vypočítán na 5 618 750 Kč. Prostřední hodnotou (medián) zkoumaného vzorku nemovitostí je částka 5 987 500 Kč. Je vidět, že se průměr od mediánu neliší o značný rozdíl. Směrodatná odchylka činí 745 859 Kč.

Nemovitost nestojící na území chráněné krajinné oblasti byla o nejnižší celkové ceně 3 590 000 Kč a o nejvyšší celkové ceně 7 700 000 Kč. Aritmetickým průměrem zde byla hodnota nabývajících 5 194 750 Kč a medián o velikosti 4 744 500 Kč. Směrodatná odchylka 1 859 076 Kč.

Z porovnání obou oblastí mezi sebou vyšlo následující. Celkové ceny nemovitostí v oblasti CHKO nabývají v průměru i v mediánu větších hodnot. Směrodatná odchylka je více jak dvounásobně nižší než v oblasti nenáležící CHKO.

Tab. č. 17 - Statistické výpočty celkové ceny nemovitostí spadajících/nespadaajících do CHKO: Luhačovice [vlastní]

CELKOVÁ CENA (Kč)		
NEMOVITOST V CHKO	ANO	NE
Minimální hodnota	4 500 000	3 590 000
Maximální hodnota	6 000 000	7 700 000
Aritmetický průměr	5 618 750	5 194 750
Medián	5 987 500	4 744 500
Směrodatná odchylka	745 859	1 859 076

Vzorky byly sledovány i v ceně jednotkové a popisné charakteristiky k ní znázorňuje **tab. č. 18**.

Sloupec „ANO“ vykazuje hodnoty vypočítané pro nemovitosti nacházející se v CHKO Bílé Karpaty vzhledem k jejich jednotkové ceně. Vyskytla se zde nemovitost, která byla nabízena na trhu s nemovitostmi za 16 305 Kč za metr čtvereční užité plochy. Naopak nejdražší nemovitost byla nabízena za 30 700 Kč/m². Aritmetický průměr o velikosti 21 944 Kč/m² a medián 20 350 Kč/m². Směrodatná odchylka byla poměrně vyšších hodnot, a to 6 244 Kč/m².

Minimální jednotková cena nemovitosti mimo oblast CHKO byla oproti oblasti spadající pod CHKO o necelé 3,5 tisíce Kč/m² vyšší (19 744 Kč/m²). Naopak maximální byla nižší o více jak 9,5 tisíce Kč/m² (21 116 Kč/m²). Průměrná jednotková cena (20 228 Kč/m²) a medián (20 026 Kč/m²) vyšel téměř stejný. V tomto důsledku byla směrodatná odchylka 607 Kč/m². Můžeme říci, že se vzorky od sebe téměř nelišily.

Stejně jako u celkové ceny nemovitostí lze i zde říci, že průměrná jednotková cena i medián jsou v oblasti CHKO vyšší. Za to směrodatná odchylka je až desetkrát větší právě v oblasti CHKO.

Tab. č. 18 - Statistické výpočty jednotkové ceny nemovitostí spadajících/nespadaajících do CHKO: Luhačovice [vlastní]

JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)		
NEMOVITOST V CHKO	ANO	NE
Minimální hodnota	16 305	19 744
Maximální hodnota	30 770	21 116
Aritmetický průměr	21 944	20 228
Medián	20 350	20 026
Směrodatná odchylka	6 244	607

Z výše uvedených statistických popisných charakteristik celkově vyplývá, že ve městě Luhačovice jsou nemovitosti v chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty dražší, než nemovitosti nenáležící pod tuto specifickou oblast. Stejný závěr můžeme říci jak pro ceny celkové, tak pro jednotkové. Pro tento dílčí trh s nemovitostmi můžeme hypotézu 1 potvrdit.

Jeseník

Do párového testu byla vybrána data z výběrového souboru, viz **tab. č. 14**. Stejně jako u Luhačovic i zde se zvolilo osm nemovitostí. Z katastrálního území Jeseník se pro párové testování vybraly dvě nemovitosti. Jedna spadala do oblasti CHKO a druhá nikoliv. Z k.ú. Bukovice u Jeseníka byla vybrána nemovitost stojící na ulici Zátíší a naopak vyřazenou nemovitostí byl RD na ulici U Sokolovny, který měl vyšší jednotkovou cenu. Důvodem bude nejspíš to, že dům je vybaven solárními panely navyšující cenu nemovitosti. Poslední k.ú. v městě Jeseník je Seč u Jeseníka, kde byla nalezena jediná nemovitost, která ale vybrána nebyla. Do párového testu se více hodily nemovitosti ze sousedících obcí. Z výběrového souboru, viz výše, byly zvoleny čtyři nemovitosti z obce Česká Ves. Jako poslední musel být zvolen poslední vzorek v obci Lipová-lázně. Zde autorka zvolila nemovitost s větším charakterem typického RD. Bližší informace o nemovitostech viz **příloha č. 3**.

Pro přehlednost lze vidět v **tab. č. 19** výběr nemovitostí nacházejících se na území chráněné krajinné oblasti Jeseníky. V tabulce lze vidět ulici, kde se nemovitost nachází, celkovou cenu, za kterou je nemovitost na trhu nabízena a cenu jednotkovou.

*Tab. č. 19 - Vybraná data pro Wilcoxonův test
spadající pod území CHKO: Jeseník [vlastní]*

NEMOVITOSTI NACHÁZEJÍCÍ SE V CHKO (ANO)		
LOKALITA NEMOVITOSTI	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
Josefa Hory	7 650 000	21 550
Zátíší	2 840 000	15 107
U Zahradnictví	2 000 000	11 174
Skalní	1 265 000	7 028

V následující **tab. č. 20** můžeme vidět vybrané nemovitosti, které nestojí na území chráněné krajinné oblasti Jeseníky.

Tab. č. 20 - Vybraná data pro Wilcoxonův test nespádající pod území CHKO: Jeseník [vlastní]

NEMOVITOSTI NENACHÁZEJÍCÍ SE V CHKO (NE)		
LOKALITA NEMOVITOSTI	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
Lipovská	3 790 000	18 048
Jánského	1 400 000	11 667
K Zahrádkám	2 500 000	18 940
Lipová-lázně 306	2 590 000	7 970

Wilcoxonův párový neparametrický test

Identicky byl proveden test pro celkové i jednotkové ceny nemovitostí. Wilcoxonův test pro město Jeseník pracoval s daty z tab. č. 19 a 20. Byla stanovena hypotéza o nulovém rozdílu mezi mediány a to s nastavenou hladinou významnosti $\alpha = 0,05$. V obou případech se hypotéza H_0 nezamítá z důvodu vysoké hodnoty p . Pokusný zásah je neúčinný. Hodnoty před a po pokusu se neliší ve svém rozdělení.

- **Celkové ceny nemovitostí**

$H_0: m_1 - m_2 = 0$ neboli medián rozdílů je nulový; $\alpha = 0,05$.

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $0,4652 \leq 0,05$ neplatí.

- **Jednotkové ceny nemovitostí**

$H_0: m_1 - m_2 = 0$ neboli medián rozdílů je nulový; $\alpha = 0,05$.

Hypotéza H_0 se **nezamítá** (zamítnutí $H_0: p \leq \alpha$): nerovnice $1,0000 \leq 0,05$ neplatí.

Hypotézy se nezamítly, což můžeme přisuzovat nízkému počtu dat použitých pro párové testování. Dle Wilcoxonova testu se nedá náš zkoumaný problém určit. Stejně jako u předchozího města, i zde budou data, která byla použita v párovém testování, následně popsána pomocí popisné statistiky a zhodnocena.

Důležitá **tab. č. 21**, shrnuje popisnou charakteristiku celkové ceny nemovitostí ve městě Jeseník. Hodnoty v tab. č. 21 vycházely z dat použitých ve Wilcoxonovu testu (**tab. č. 19 a 20**). Do párových testů byly i zde vybírány nejvíce si podobné vzorky. V popisné statistice je tedy pracováno

s kvalitním souborem dat. Tabulka vykazuje popisné charakteristiky stanovené pro nemovitosti stojící na území chráněné krajinné oblasti („ANO“) a nemovitosti stojící mimo ni („NE“).

V již zmiňované **tab. č. 21** níže, se v chráněné krajinné oblasti Jeseník nabízela nemovitost s nejnižší cenou 1 265 000 Kč a s nejvyšší až 7 650 000 Kč. Průměr mezi všemi daty v této oblasti byl vypočítán na 3 438 750 Kč a medián byl až o milion Kč nižší (2 420 000 Kč). Proto je zřejmá i směrodatná odchylka souboru o částce 2 880 296 Kč.

V levé části tabulky jsou zhodnoceny nemovitosti nenacházející se na území CHKO Jeseníky. Minimální celková cena nemovitosti zde byla 1 400 000 Kč a maximální 3 790 000 Kč. Aritmetický průměr byl stanoven na 2 570 000 Kč a od něj velmi podobný medián v hodnotě 2 545 000 Kč. Směrodatná odchylka o velikosti necelého milionu Kč (976 832 Kč).

V případě porovnání obou oblastí mezi sebou nejsou hodnoty natolik jednoznačné jako u Luhačovic. Obecně lze říci, že nemovitosti jsou v oblasti CHKO dražší, ale to na základě aritmetického průměru. Směrodatná odchylka nám dává informaci, že rozdíly mezi vzorky byly značné.

Tab. č. 21 - Statistické výpočty celkové ceny nemovitostí spadajících/nespadaajících do CHKO: Jeseník [vlastní]

CELKOVÁ CENA (Kč)		
NEMOVITOST V CHKO	ANO	NE
Minimální hodnota	1 265 000	1 400 000
Maximální hodnota	7 650 000	3 790 000
Aritmetický průměr	3 438 750	2 570 000
Medián	2 420 000	2 545 000
Směrodatná odchylka	2 880 296	976 832

Popisná charakteristika stejného souboru nemovitostí v CHKO i mimo ni byla z pohledu jednotkové ceny vypsána v **tab. č. 22**.

Nemovitosti stojící v CHKO Jeseníky, kterým náleží druhý sloupec („ANO“), obsahovali nemovitost s nejnižší jednotkovou cenou 7 028 Kč/m². Naopak nejdražší jednotková cena za m² užitné plochy byla 21 550 Kč. Průměr o ceně 13 715 Kč/m² se velmi podobal mediánu 13 141 Kč/m². Směrodatná odchylka byla poměrně vysoká a to 6 178 Kč/m².

Minimální jednotková cena nemovitosti mimo oblast CHKO (7 970 Kč) byla velmi podobná ceně v CHKO. Maximální jednotková cena nemovitosti byla 18 940 Kč/m². Aritmetický průměr (14 156 Kč/m²) a medián (14 858 Kč/m²) byl i zde velmi podobný. Směrodatná odchylka činila 5 244 Kč/m².

V porovnání obou oblastí mezi sebou musíme říci, že jednotkové ceny nemovitostí v CHKO nejsou v průměru větší než ty, které se v CHKO nenachází.

Tab. č. 22 - Statistické výpočty jednotkové ceny nemovitostí spadajících/nespadajících do CHKO: Jeseník [vlastní]

JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)		
NEMOVITOST V CHKO	ANO	NE
Minimální hodnota	7 028	7 970
Maximální hodnota	21 550	18 940
Aritmetický průměr	13 715	14 156
Medián	13 141	14 858
Směrodatná odchylka	6 178	5 244

Na základě statistické popisné charakteristiky pro oblast Jeseník byly zjištěny následující závěry. Z hlediska celkové ceny lze říci, že nemovitosti v chráněné krajinné oblasti Jeseníky jsou dražší, než nemovitosti nenáležící pod tuto specifickou oblast. U jednotkové ceny nelze uzavřít totožný závěr, a proto hypotézu 1 pro město Jeseník lze potvrdit jen v cenách celkových.

2.5.2 VLIV VZDÁLENOSTI NEMOVITOSTI OD CENTRA LÁZNÍ NA CENU

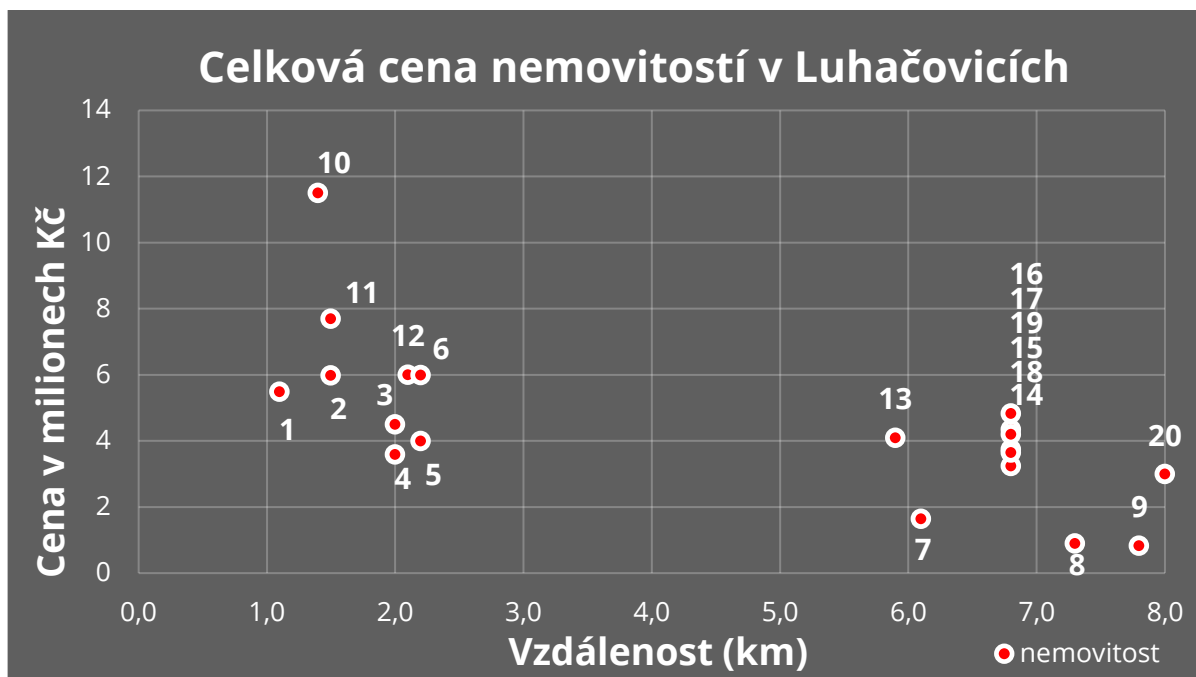
Zda má vzdálenost nemovitosti od centra lázní vliv na cenu nemovitosti bude předmětem zkoumání této kapitoly. K výzkumu druhé hypotézy bylo použito korelační analýzy. Ze souboru dat bylo potřebné eliminovat nemovitosti s extrémními projevy, čehož bylo dosaženo u stanovení výběrového souboru, viz **kapitola 2.4.7**.

Díky širšímu datovému souboru se v tomto případě mohla korelační analýze podrobit všechna tři města. Luhačovice vstupují do následujícího zkoumání s dvaceti vzorky, které jsou k nahlédnutí výše v **tab. č. 12**. Město Mariánské Lázně má třináct vzorků nemovitostí, viz **tab. č. 13** a Jeseník jedenáct vzorků, jenž jsou uvedeny v **tab. č. 14**.

Korelaci budou nejprve podrobeny města jednotlivě a v závěru srovnána celkově. Závislost bude zkoumána u třech proměnných: vzdálenost, celková cena a jednotková cena. Pro výzkum je podstatná především cena celková společně se vzdáleností. V závěru bude uvedena statistická významnost těchto proměnných a výsledky budou doplněny popisnými statistickými charakteristikami.

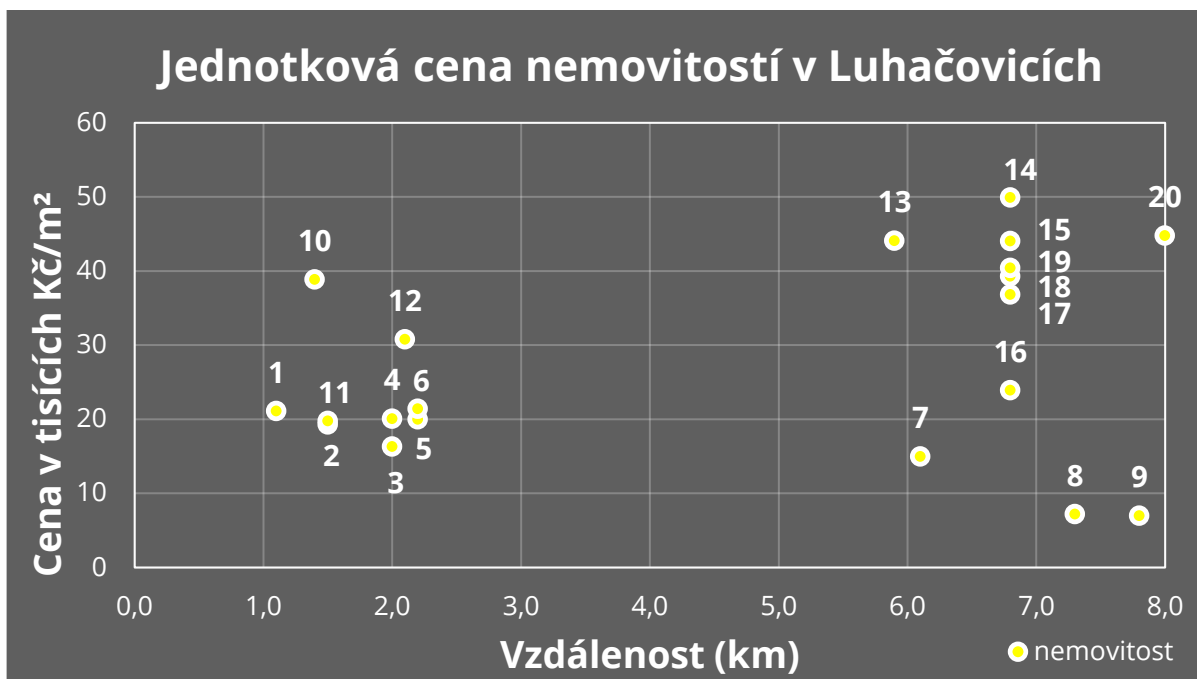
Luhačovice

Jak už bylo zmíněno výše, bylo použito 20 vzorků, které jsou blíže specifikovány v **tab. č. 12**. Pod textem v **grafu č. 1** jsou vyobrazeny nemovitosti v závislosti na jejich celkové ceně a vzdálenosti od centra lázní. Z grafu můžeme například vyčíst, že nejdražší nemovitostí byla vila pod číslem 10, která se nacházela od lázní ve vzdálenosti 1,4 km. Naopak nejlevnější nemovitost lze vidět pod číslem 9 ve vzdálenosti 7,8 km od lázeňské kolonády.



Graf č. 1 - Celková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Luhačovic [vlastní]

Následující **graf č. 2** zobrazuje stejnou problematiku akorát za použití jednotkové cen. Z grafu je patrné, že ceny přepočítané na m² užitné plochy ve většině vzorků nekorespondují s cenou celkovou v grafu nad textem. Výrazný cenový odskok činí nemovitosti č. 13 až 20, které jsou novostavbami postaveny „na klíč“.



Graf č. 2 - Jednotková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Luhačovic [vlastní]

Mezi dvaceti zkoumanými vzorky se nacházela nejlevnější nemovitost o ceně 830 000 Kč (nemovitost č. 9) a nejdražší za 11 500 000 Kč (nemovitost č. 10). Nejnížší jednotková cena patřila stejné nemovitosti, tzn. č. 9, ale nejvyšší jednotková cena 49 902 Kč/m² náležela vzorku č. 14. Tento vzorek, jak už bylo zmíněno výše, byl druhem nemovitosti stavěný „na klíč“ a jednalo se tudíž o novostavbu. V **tab. č. 23** je uvedena základní popisná statistická charakteristika.

Tab. č. 23 - Popisná charakteristika nemovitostí využitých pro zkoumání vlivu lokality na cenu nemovitostí: Luhačovice [vlastní]

NEMOVITOSTI CELKEM (N=20)	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
Minimální hodnota	830 000	6 975
Maximální hodnota	11 500 000	49 902
Aritmetický průměr	4 462 535	27 996
Medián	4 149 850	22 658
Směrodatná odchylka	2 384 303	13 220

Korelační analýza - Luhačovice

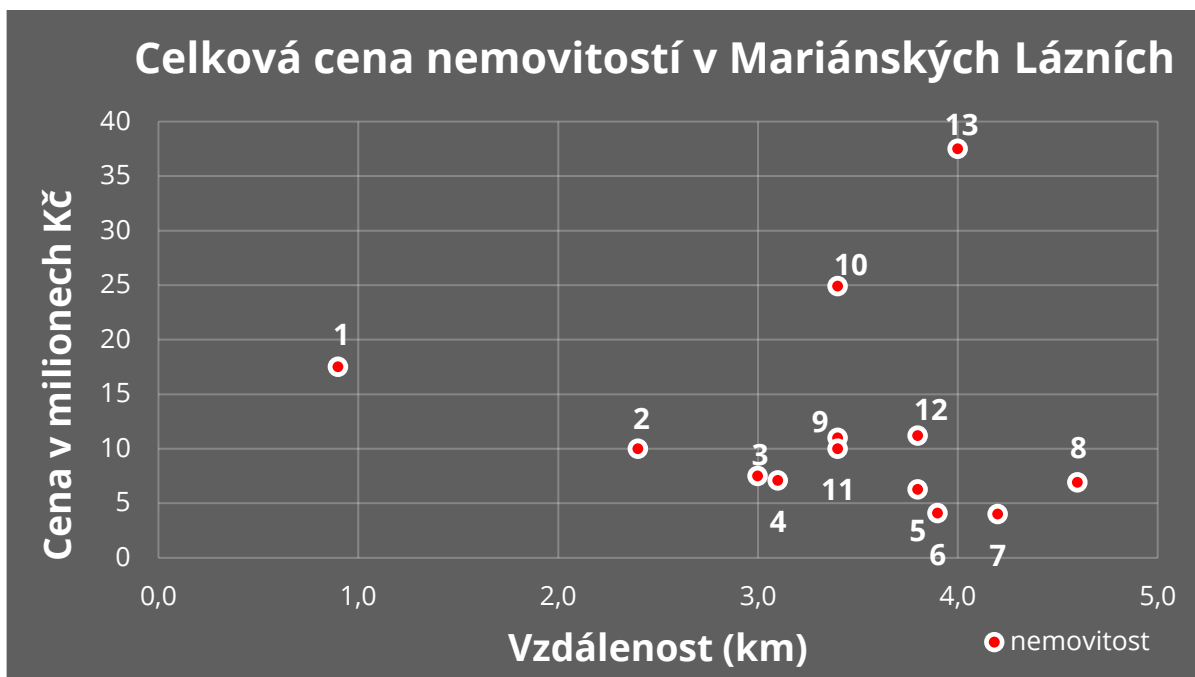
Z matice korelací pro město Luhačovice (**tab. č. 24**) je možné vyčíst následující. Byla prokázána poměrně vysoká nepřímá závislost mezi celkovou cenou a vzdáleností. Jinak řečeno, cena nemovitosti je nepřímo závislá na vzdálenosti nemovitosti od centra lázní. S klesající vzdáleností, roste cena. V případě korelace vzdálenosti a jednotkové ceny vyšla středně přímá závislost. Jako doplňkový údaj byla stanovena závislost mezi cenou celkovou a jednotkovou, kde vyšla nízká přímá závislost.

Tab. č. 24 - Matice korelací Luhačovice [vlastní]

BAREVNÁ MATICE KORELACÍ LUHAČOVICE (N=20)			
PROMĚNNÁ	VZDÁLENOST	CELKOVÁ CENA	JEDNOTKOVÁ CENA
VZDÁLENOST	1,000000	-0,679474	0,301751
CELKOVÁ CENA	-0,679474	1,000000	0,229268
JEDNOTKOVÁ CENA	0,301751	0,229268	1,000000

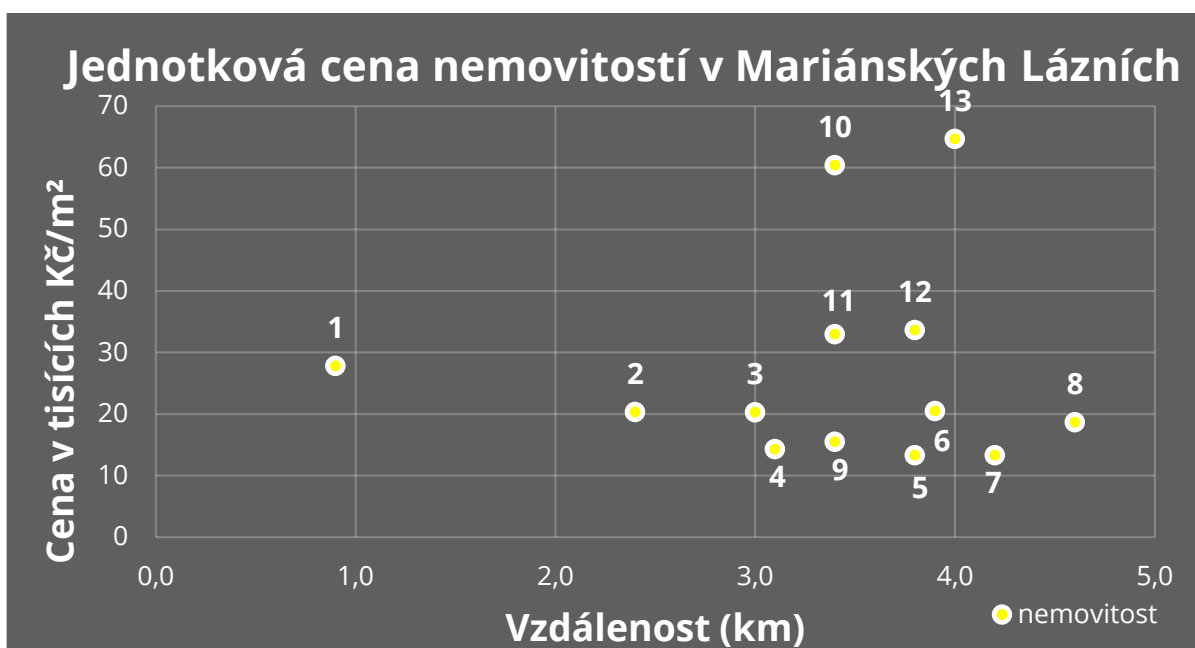
Mariánské Lázně

Pro zkoumání závislosti mezi cenou a vzdáleností bylo využito v Mariánských Lázních třináct vzorků nemovitostí. Můžeme je naléznout v **tab. č. 13** výše. Vyznačené body v **grafu č. 3** vyjadřují nemovitost, která se za určitou cenu prodává na trhu. Vynesený bod vždy zobrazuje cenu nemovitosti a její vzdálenost od centra lázní ve městě. Z grafu lze například vyčíst, že nejblíže lázeňské kolonádě se nachází nabízená nemovitost pod č. 1, která ale není za nejvyšší cenu. Nejvyšším cenovým extrémem zde byla vila ve vzdálenosti 4 km od lázní pod číslem 13. Nemovitost s č. 7 byla nejlevnější a nacházela se téměř nejdál od centra lázní ze všech zkoumaných vzorků ve městě.



Graf č. 3 - Celková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Mariánských Lázní [vlastní]

Graf č. 4 níže, zobrazuje stejnou problematiku, ale za použití jednotkové cen. Oba grafy jsou si velmi podobné a až na pár výjimek vykazují podobný trend umístění hodnot. Vysoké jednotkové ceny u nemovitostí č. 10 až 13 nám vybočují z našeho předpokladu. Jednoznačným důvodem tak vysokých cen za m² užité plochy je dán druhem nemovitosti. Tyto čtyři vyčnívající vzorky jsou lukrativní vily.



Graf č. 4 - Jednotková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Mariánských Lázní [vlastní]

Ve třinácti vzorcích se nacházela nemovitost s nejnižší cenou 3 990 000 Kč (nemovitost č. 7) a nemovitost č. 13 za nejvyšší cenu 37 500 000 Kč. Minimální jednotková cena (13 298 Kč/m²) sice nepatřila taktéž nemovitosti č. 7, ale lišila o pouhé dvě Kč. Maximální jednotková cena náležela stejné nemovitosti (č. 13), kterou byla vila o nabízených 64 656 Kč/m². Rozdíl u obou typu cen je značný a je přisuzován rozdílnému typu nemovitostem. Další základní popisná statistická charakteristika je níže v **tab. č. 25**.

Tab. č. 25 - Popisná charakteristika nemovitostí využitých pro zkoumání vlivu lokality na cenu nemovitostí: Mariánské Lázně [vlastní]

NEMOVITOSTI CELKEM (N=13)	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m ²)
Minimální hodnota	3 990 000	13 298
Maximální hodnota	37 500 000	64 656
Aritmetický průměr	12 146 615	27 349
Medián	9 980 000	20 324
Směrodatná odchylka	9 515 797	17 046

Korelační analýza – Mariánské Lázně

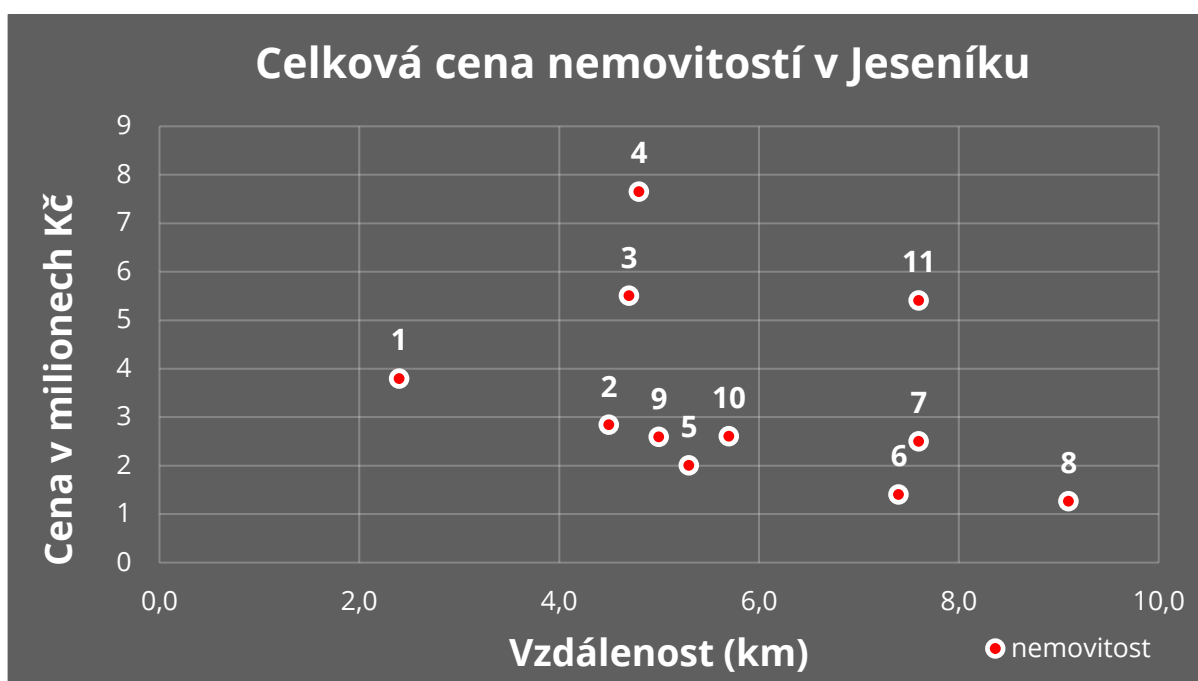
V matici korelací pro Mariánské Lázně (tab. č. 26) se potvrdila nepřímá závislost mezi celkovou cenou a vzdáleností. Tato nepřímá závislost byla prokázána ale v míře nízké. V případě korelace vzdálenosti a jednotkové ceny vyšla velmi nízká přímá závislost. Jako doplňkový údaj byla stanovena závislost mezi cenou celkovou a jednotkovou, kde vyšla velmi vysoká přímá závislost.

Tab. č. 26 - Matice korelací Mariánské Lázně [vlastní]

BAREVNÁ MATICE KORELACÍ MARIÁNSKÉ LÁZNĚ (N=13)			
PROMĚNNÁ	VZDÁLENOST	CELKOVÁ CENA	JEDNOTKOVÁ CENA
VZDÁLENOST	1,000000	-0,114692	0,035723
CELKOVÁ CENA	-0,114692	1,000000	0,913636
JEDNOTKOVÁ CENA	0,035723	0,913636	1,000000

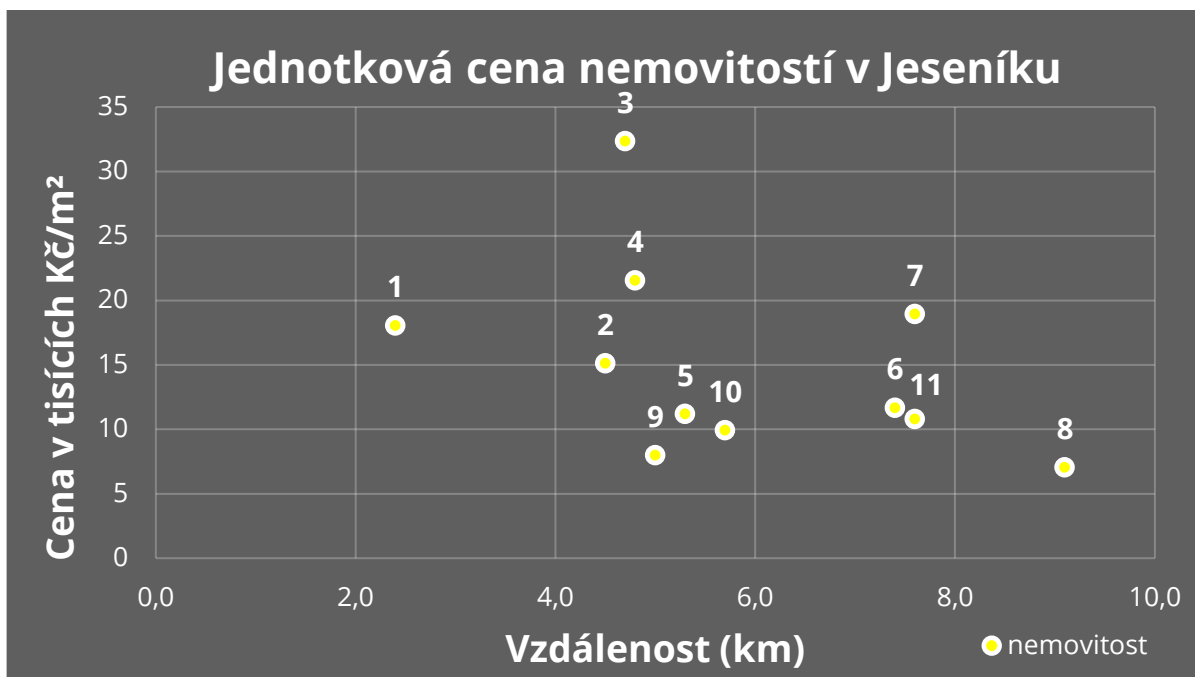
Jeseník

Cena nemovitostí a její závislost na vzdálenosti od centra lázní byl v Jeseníku zkoumán na jedenácti vzorcích. K bližšímu prohlédnutí slouží **tabulka** výběrového souboru **č. 14**. Pod textem v **grafu č. 5** jsou vyobrazeny nemovitosti v závislosti na jejich celkové ceně a vzdálenosti od centra lázní. Nejblíže lázeňskému centru města Jeseník se nachází nemovitost pod č. 1 ve vzdálenosti 2,4 km, ale nejedná se o nemovitost s nejvyšší cenou. Nejdražší nemovitostí byla ve vzdálenosti 4,8 km nemovitost č. 4 a tou nejlevnější zase nemovitost č. 8, která se nacházela nejdále od centra lázní v Jeseníku.



Graf č. 5 - Celková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Jeseníku [vlastní]

Graf č. 6 níže, zobrazuje nemovitosti o jejich určité jednotkové ceně, vyznačené vzhledem k ose vzdálenosti k centru lázní. Při přepočítání celkových cen na ceny jednotkové lze vidět v grafu například výměnu dvou nejdražších nemovitostí. U jednotkové ceny post nejvyšší hodnoty vykázala nemovitost č. 3 vzdálená od centra lázní 4,7 km. Nemovitost č. 8 i v jednotkových cenách byla na trhu se nemovitostmi nabízena za nejnižší cenu a je zároveň nejvzdálenější od lázní.



Graf č. 6 - Jednotková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Jeseníku [vlastní]

Podle **tab. č. 27** se v celkovém vzorku pro město Jeseník vyskytla nemovitost (č. 8) o nejnižší celkové (1 265 000 Kč) i jednotkové ceně (7 028 Kč/m²). Tato nemovitost se nacházela nejdále od centra lázní. Za nejvyšší celkovou cenu 7 650 000 Kč byla nabízena nemovitost č. 4 a jednotková cena byla nejvyšší u nemovitosti č. 3 (32 353 Kč/ m²). Nemovitost č. 4 je třípodlažním rodinným domem, který lze využít i jako penzion. Naopak menší dvoupodlažní nemovitost č. 3 disponuje navíc solárními panely, které zvyšují cenu stavby. Další základní popisná statistická charakteristika je uvedena v tabulce níže.

Tab. č. 27 - Popisná charakteristika nemovitostí využitých pro zkoumání vlivu lokality na cenu nemovitostí: Jeseník [vlastní]

NEMOVITOSTI CELKEM (N=11)	CELKOVÁ CENA (Kč)	JEDNOTKOVÁ CENA (Kč/m²)
Minimální hodnota	1 265 000	7 028
Maximální hodnota	7 650 000	32 353
Aritmetický průměr	3 412 273	14 960
Medián	2 600 000	11 667
Směrodatná odchylka	1 988 991	7 423

Korelační analýza - Jeseník

Z matice korelací pro město Jeseník (**tab. č. 28**) lze vyčíst následující. Středně vysoká nepřímá závislost byla prokázána mezi cenou celkovou a vzdáleností. Můžeme tudíž říci, že cena nemovitosti je nepřímo závislá na vzdálenosti nemovitosti od stanoveného centra lázní. Významná je i nepřímá závislost mezi cenou jednotkovou a vzdáleností. Korelace jednotkové ceny a ceny celkové z analýzy vyplynula jako přímo závislá.

Tab. č. 28 - Matice korelací Jeseník [vlastní]

BAREVNÁ MATICE KORELACÍ JESENÍK (N=11)			
PROMĚNNÁ	VZDÁLENOST	CELKOVÁ CENA	JEDNOTKOVÁ CENA
VZDÁLENOST	1,000000	-0,369509	-0,425732
CELKOVÁ CENA	-0,369509	1,000000	0,624944
JEDNOTKOVÁ CENA	-0,425732	0,624944	1,000000

Celková korelační analýza

Následující dvě tabulky jsou výsledkem celkové korelace všech tří lokalit. V **tab. č. 29** jsou data vyjádřena v barevné matici jako u korelacích pro jednotlivá města.

Tab. č. 29 – Matice celkových korelací [vlastní]

BAREVNÁ MATICE CELKOVÝCH KORELACÍ (N=44)			
PROMĚNNÁ	VZDÁLENOST	CELKOVÁ CENA	JEDNOTKOVÁ CENA
VZDÁLENOST	1,000000	-0,378998	-0,018583
CELKOVÁ CENA	-0,378998	1,000000	0,599760
JEDNOTKOVÁ CENA	-0,018583	0,599760	1,000000

Data celkové matice jsou uvedena i v **tab. č. 30**, kde je znázorněna matice se statistickou významností. Červeně vyznačené hodnoty v tabulce jsou statisticky významné. Jak už bylo zmíněno výše, zkoumání vlivu vzdálenosti na cenu nás zajímá především v celkových cenách nemovitostí.

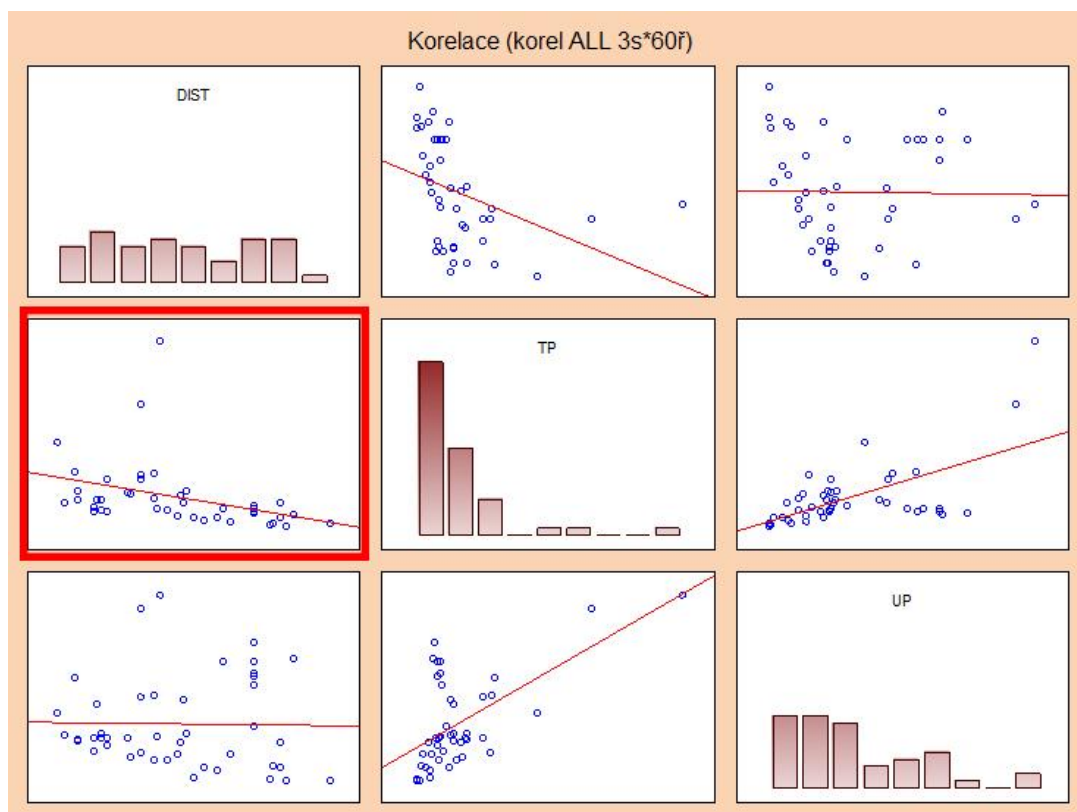
Z korelační analýzy vyšlo následující. Z proměnných vzdálenost a celková cena je hodnota středně negativní (-0,378998). Nepřímá závislost těchto proměnných lze interpretovat následovně: S klesající vzdáleností nemovitosti od centra lázní roste její celková cena. Což znamená, že se stanovená hypotéza potvrdila na úrovni celkových cen.

Druhá statisticky významná veličina vyšla u proměnných celková cena a jednotková cena. Zde vyšla přímá závislost mezi proměnnými. Statisticky nevýznamný můžeme označit vztah mezi cenou jednotkovou a vzdáleností.

Tab. č. 30 – Matice vykazující statistickou významnost [vlastní]

PROMĚNNÁ	CELKOVÁ KORELACEK - označ. korelace jsou významné na hlad. $p < 0,05000$ (N=44)				
	PRŮMĚR	SMĚRODATNÁ ODCHYLKA	VZDÁLENOST	CELKOVÁ CENA	JEDNOTKOVÁ CENA
VZDÁLENOST	5	2	1,000000	-0,378998	-0,018583
CELKOVÁ CENA	6 470 266	6 535 298	-0,378998	1,000000	0,599760
JEDNOTKOVÁ CENA	24 546	14 232	-0,018583	0,599760	1,000000

Obrázek pod textem vyjadřuje jednotlivé korelace na sebe působících proměnných. Zkratka „DIST“ – distance, vyjadřuje vzdálenost. „TP“ – total price = celková cena, „UP“ – unit price = jednotková cena. Pro výzkum práce je nejpodstatnější červeně vyznačený graf v prvním sloupci. Ten znázorňuje korelace vzdálenosti a celkové ceny, která nám ve výpočtu vyšla jako středně silná lineární nepřímá závislost. Stanovená hypotéza se potvrdila. Závislost mezi celkovou cenou nemovitosti a její vzdáleností od centra lázní je lineárně nepřímá.



Obr. č. 15 - Grafické vyjádření celkové korelace jednotlivých proměnných v matici [Statistica 12.0]

2.6 SHRNUÍ A DISKUZE

Lokalita, ať už je specifikována jakkoliv, má na cenu nemovitosti značný vliv. Několik vědeckých článků taktéž dokazuje, že velmi významným faktorem, který ovlivňuje cenu nemovitosti, je její umístění (Raren, 2015).

Realitní trh prolíná mnoho specifických lokalit, které mohou mít na cenu rodinného domu pozitivní nebo negativní vliv. Pro naplnění cílů práce byly vybrány specifické lokality lázeňství a chráněné krajinné oblasti. Tyto určené oblasti se v České republice poměrně často potkávají ve stejném městě. Lázeňská města Luhačovice, Mariánské Lázně a Jeseník se nachází každý na jiném okraji republiky a zároveň část jejich rozlohy zaujímá CHKO, což bylo hlavním důvodem jejich výběru.

Jednotlivá města byla podrobena analýze trhu a na základě internetové inzerce nemovitostí byl získán soubor dat. Vytvořený výběrový soubor byl postaven před dva druhy statistického testování.

Jako první bylo zacíleno na **chráněné krajinné oblasti** a jejich vliv na cenu nemovité věci. Výzkumem se v této specifické oblasti chce potvrdit nebo zamítnout tvrzení, zda jsou nemovitosti nacházející se v CHKO dražší, než nemovitosti stojící mimo ni. Prostřednictvím Wilcoxonova párového testu mohla být prozkoumána pouze města Luhačovice a Jeseník. Důvodem neúčasti třetího města bylo omezení z hlediska párových dat. Mariánské Lázně nemohly být přibrány pro nízký počet vzorků nemovitostí nacházejících se mimo CHKO. Velmi nízká nabídka trhu s rodinnými domy v jihozápadní části města byla rozhodující.

Párové testy nemovitostí v obou městech byly vypočítány pro celkové i jednotkové ceny. Z důvodů nízkého počtu použitelných vzorků se nedala dobře zajistit významnost v testování. Na základě toho se nepodařilo Wilcoxonovým testem zkoumaný problém vyřešit. Přistoupilo se k porovnání pomocí popisných statistických charakteristik. Dílčím závěrem pro město Jeseník je, že rodinné domy jsou z hlediska celkových cen ovlivněny CHKO. Totéž u něj nelze tvrdit pro ceny jednotkové. V Luhačovicích bylo pomocí popisné statistiky docíleno potvrzení hypotézy u obou typů cen. Celkové vyhodnocení měst **potvrdilo hypotézu na úrovni celkových cen pro vybrané dílčí trhy s nemovitostmi**. Lze tedy říci, že v námi zkoumaných lokalitách je **celková cena rodinného domu, jenž se nachází na území CHKO, vyšší než celková cena rodinných domů v oblasti nespádající pod CHKO**.

Druhá polovinu výzkum se zaměřila na vliv **lázeňství** k ceně nemovitosti. Cílem bylo prokázat, zda se cena rodinného domu zvyšuje s klesající vzdáleností od centra lázní. Výběrový soubor dat byl pečlivě lokalizován v rámci města a pomocí mapového prohlížeče mapy.cz byla určena nejkratší vzdálenost mezi nemovitostí a lázeňskou kolonádou (centrum lázeňství). Všechna města byla

podrobena korelační analýze, kde byla zkoumána závislost tří veličin: vzdálenost, celková cena a jednotková cena nemovitostí. Klíčovým korelačním párem byla vzdálenost a celková cena.

V případě Luhačovic a Jeseníků byla zjištěna středně silná lineární nepřímá závislost mezi vzdáleností a celkovou cenou. U Mariánských Lázní byla stejná závislost odhalena na mírné úrovni. Středně silná nepřímá korelace jednotkových cen a vzdáleností se prokázala pouze u města Jeseník. V závěru korelační analýzy se zkoumala závislost proměnných na celkovém výběrovém souboru. Na základě statisticky významné matice se **hypotéza potvrdila**, a to na úrovni cen, za které byly nemovitosti na trhu nabízeny. **Středně silná nepřímá závislost** nám u zkoumaných obcí dovoluje stanovit závěr, že **celková cena rodinného domu se zvyšuje s klesající vzdáleností k lázeňskému centru města.**

Hypotézy, které byly na začátku práce nastaveny pro dosažení cílů, se potvrdily.

Smyslem výzkumu práce bylo ověřit faktor vlivu lokality na cenu domu v určité specifické lokalitě, která podle nalezených podkladů nebyla podobně prozkoumána. Autorka chtěla vytvořit závěr, který lze tvrdit z hlediska širšího pohledu na vybrané specifické lokality v rámci ČR. Proto byla vybrána tři města napříč republikou, splňující kritérium lázeňského města i oblast zasaženou CHKO. V průběhu práce autorka docílila názoru, že nelze vytvořit obecný závěr pro celou ČR. Dílčí trhy s nemovitostmi jsou jedinečné, a proto nelze udělit jednotný závěr. **Na základě získaných dat můžeme říci, že ve vybraných městech je cena rodinného domu ovlivněna umístěním vzhledem k CHKO a lázeňskému centru.**

Faktorů ovlivňujících cenu nemovitosti je mnoho. Hlavními determinanty hodnoty nemovitostí jsou dle Musovi studie (2015), jak poloha nemovitosti, tak její fyzické a konstrukční požadavky. Každý z nás má jiné nároky na bydlení a je za něj ochotný vynaložit jiné množství finančních prostředků.

Některé diplomové práce řeší CHKO nebo lázeňství povětšinou jen v jednom určitém městě, a to z širšího pohledu k problematice.

Dílčí závěry testování mohou být ovlivněny v důsledku nízkého vzorku nemovitostí. Výzkum by se dal podrobit více městům, které splňují stejné požadavky v kombinaci obou specifických lokalit, a tím by se docílilo pevnějšího tvrzení. Další možností je sestavení rozsáhlejší databáze v delším časovém období. Výběr měst Luhačovice, Mariánské Lázně a Jeseník byl zcela opodstatnělý a jejich trh s nemovitostmi byl srovnatelný. Do průzkumu by nebylo vhodné zahrnout lázeňské město typu Karlovy Vary. Město sice splňuje obě kritéria - část spadá pod CHKO Slavkovský les a je nejznámějším lázeňským městem ČR, ale jeho trh s nemovitostmi a jeho

účastníci vytváří zcela ojedinělé prostředí. Tento fakt doplňuje specifická městská zástavba, a proto je město Karlovy Vary zcela nevhodné pro výzkum našeho charakteru.

S bližším přihlédnutím na data použita pro výzkum můžeme dojít k některým spekulacím. Informace uvedené na stránkách realitních kanceláří mohou být například z důvodu marketingových strategií zkreslené. Upřesnění těchto informací by bylo možné prostřednictvím přímé komunikace s realitními kanceláři nebo pomocí nahlédnutí do katastru nemovitostí. Navázání kontaktu s realitními kanceláři autorka provedla, ale bohužel žádná z nich nechtěla navázat bližší spolupráci. Data, které z části ovlivnila autorka, byla vzdálenost nemovitostí od centra lázní. V případě změny tohoto měření, např. vzdušnou čarou, by některé nemovitosti v žebříčku buďto sestoupily nebo vzrostly. V každém případě by se jednalo o výsledky, které by nezměnily obecný závěr práce.

Očekávání autorky z pohledu četností inzerovaných nemovitostí byla zcela opačná. Město Jeseník nabídlo nejméně nemovitostí, ale právě zde si byla autorka zcela jistá, že se bude nemovitostí prodávat nejvíce. Velkým překvapením byly Mariánské Lázně, kde se prodávaly nemovitosti pouze jen ve dvou městských částí. Luhačovice jsou známé svým umístěním v údolí, a proto byla nabídka na trhu v k.ú. Luhačovice velmi malá. Výstavba nových domů probíhá v odlehlější městské části, která je značně vzdálená od lázeňského centra.

ZÁVĚŘ

Cílem práce bylo provést segmentaci trhu ve specifických lokalitách a následně vyhodnotit jejich vlivu na cenu rodinných domů. Jako specifické lokality byly vybrány chráněné krajinné oblasti a lázeňská města.

Na začátku práce byla určena tři města, která naplňovala obě kritéria specifické lokality. Cíleně byla zvolena města napříč celé České republiky, jimiž jsou Luhačovice, Mariánské Lázně a Jeseník. Jednotlivé oblasti byly podrobeny analýze trhu a získaná databáze rodinných domů byla zpracována pro výzkum.

Prvním tvrzením, které autorka ve výzkumu dokazovala bylo, zda má CHKO vliv na cenu rodinného domu. Pomocí Wilcoxonova párového neparametrického testu se nepodařilo zkoumaný problém vyřešit, a proto byla data srovnána pomocí popisné statistiky. Celkové vyhodnocení statistických charakteristik dospělo k potvrzení hypotézy a to na úrovni cen celkových, za nichž byly nemovitosti na trhu nabízeny. Vzhledem k vybraným městům můžeme tvrdit, že celková cena jejich rodinných domů, jenž se nacházejí na území CHKO, je vyšší než celková cena rodinných domů v oblasti nespádající pod CHKO.

Druhou částí výzkumu se podrobila lázeňská lokalita. Úkolem bylo zjistit, jestli je cena rodinného domu ovlivněna jeho klesající/vzrůstající vzdáleností od centra lázní. Výběrový soubor dat byl postaven před korelační analýzu. Pomocí nichž byla zjišťována vzájemná závislost mezi vzdáleností a cenou. Korelace byla provedena pro každé z měst zvlášť a v závěru se vyhodnotila korelační matice i v kombinaci všech obcí. Na základě statisticky významných dat plynoucích z celkové matice bylo dosaženo potvrzení druhé hypotézy. Celkové ceny nemovitostí se zvyšují s klesající vzdáleností k lázeňskému centru vybraných měst. Z výzkumu se potvrdila středně silná lineární nepřímá závislost mezi vzdáleností a celkovou cenou nemovitosti.

Hypotézy, které byly nastaveny pro dosažení cílů práce se potvrdily a autorčina očekávání z výsledků práce se naplnila. V případě začlenění většího počtu velmi podobných měst do výzkumu by se dalo dosáhnout ještě silnějšího tvrzení o specifických lokalitách.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Bibliografická podpora:

- BRADÁČ, A., 2009. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM. 458 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- DUŠEK, D., 2010. Základy oceňování nemovitostí. 3. vyd. Praha: Oeconomica. ISBN 978-80-245-1639-4.
- FANNING, S. F., 2014. Market Analysis for Real Estate. Chicago: Appraisal Institute, 445 s., ISBN 978-1-935328-57-5.
- JANÁČKOVÁ, H., 2004. Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice. V Karviné: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné. Studia oeconomica. ISBN 80-7248-258-0.
- KAJLÍK, V., 2007. České lázně a lázeňství. Praha: MMR ČR. ISBN 978-80-239-9330-1
- KLEDUS, R.; KLIKA, P., 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. 10-27 s.
- MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY, 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.
- ORT, P., 2013. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges. Praktik. 20 s. ISBN 978-80-87576-77-9.
- ZAZVONIL, Z., 2012. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress. 69 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

Internetové zdroje:

- AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY. [online]. ochranaprirody.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <http://www.ochranaprirody.cz/>
- BEDÁŇOVÁ, I., 2019. Biostatistika. [online]. cit.vfu.cz. [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/prednasky.htm>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. [online]. czso.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- ČÚZK. Státní správa zeměměřictví a katastru [online]. cuzk.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://cuzk.cz/>
- JEDEME DO LÁZNÍ: Objevte krásu českých lázní [online]. jedemedolazni.cz [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://www.jedemedolazni.cz/cs/lazenska-mista/lazenska-nej.html>

JESENÍK. Město v srdci přírody. [online]. jesenik.org. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z:

<https://www.jesenik.org/>

LUHAČOVICE.CZ. [online]. luhacovice.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <http://www.luhacovice.cz/>

MAPY.CZ. [online]. mapy.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

MĚSTO LUHAČOVICE. Oficiální stránky radnice. [online]. mesto.luhacovice.cz. [cit. 2019-05-17].

Dostupné z: <http://www.mesto.luhacovice.cz/>

MUML.CZ. [online]. muml.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://www.muml.cz/>

MUSA. U.; YUSOFF. W. Z. W., 2015. Impact of Location and Dwelling Characteristics on Residential Property Prices/Values. [online]. International Journal of Advances in Management and Economics. [cit. 2019-05-22]. Dostupné z:

<http://managementjournal.info/index.php/IJAME/article/view/409>

RADEN, A., R., 2015. Sudarso Kaderi Wiryono, Deddy Priatmodjo Koesrindartoto, Indra Budiman Syamwil. "Factors influencing the price of housing in Indonesia". [online]. International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 8 Issue: 2, pp.169-188. [cit. 2019-05-22]. Dostupné z:

<https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2014-0008>

SREALITY.CZ. [online]. sreality.cz. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

T0.GSTATIC.COM. [online]. T0.gstatic.com. [cit. 2019-05-17]. Dostupné z:

http://t0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRGaWIV2mHtrD8uk9r9DD_8ZD8w7c5gVM3zypqlh3fZUkRoNAE6pw

Právní předpisy a normy:

ČESKÁ REPUBLIKA, 2012. Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012, občanský zákoník. Dostupný z:

<https://www.noveaspi.cz/products/lawText/1/74907/1/2>

ČESKÁ REPUBLIKA, 2006. Vyhláška č. 501 ze dne 10. listopadu 2006, o obecných požadavcích na využívání území. Dostupný z: <https://www.noveaspi.cz/products/lawText/1/63140/1/2>

ČESKÁ REPUBLIKA, 2001. Zákon č. 164 ze dne 13. dubna 2001, o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů. Dostupný z:

<https://www.noveaspi.cz/products/lawText/1/51328/1/2>

ČESKÁ REPUBLIKA, 1997. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dostupný z:

<https://www.noveaspi.cz/products/lawText/1/45404/1/2>

ČESKÁ REPUBLIKA, 1992. Zákon č. 114 ze dne 1. února 1992, o ochraně přírody a krajiny.

Dostupné z: <https://www.noveaspi.cz/products/lawText/1/39807/1/2>

Použité programy:

Microsoft Excel [počítačový program]. Verze 2013. [cit. 2018-05-22].

Statistica [počítačový program]. Verze 12. Praha: StatSoft CR, s.r.o. [cit. 2018-05-22].

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 - Lázeňská města v ČR [Kajlík, 2007; mapy.cz; úprava vlastní].....	16
Tab. č. 2 - Chráněné krajinné oblasti a Národní parky v ČR [ochranaprirody.cz; úprava vlastní] ...	18
Tab. č. 3 - Podklady z realitního trhu k.ú. Luhačovice [vlastní].....	34
Tab. č. 4 - Podklady z realitního trhu k.ú. Kladná Žilín [vlastní].....	35
Tab. č. 5 - Podklady z realitního trhu k.ú. Polichno [vlastní]	36
Tab. č. 6 - Podklady z realitního trhu k.ú. Mariánské Lázně [vlastní]	38
Tab. č. 7 - Podklady z realitního trhu k.ú. Úšovice [vlastní]	40
Tab. č. 8 - Podklady z realitního trhu k.ú. Jeseník [vlastní].....	43
Tab. č. 9 - Podklady z realitního trhu k.ú. Bukovice u Jeseníka [vlastní].....	44
Tab. č. 10 - Podklady z realitního trhu k.ú. Seč u Jeseníka [vlastní]	44
Tab. č. 11 - Podklady z realitního trhu sousedních obcí Jeseníka [vlastní]	45
Tab. č. 12 - Výběrový soubor dat: Luhačovice [vlastní]	46
Tab. č. 13 - Výběrový soubor dat: Mariánské Lázně [vlastní]	48
Tab. č. 14 - Výběrový soubor dat: Jeseník [vlastní].....	49
Tab. č. 15 - Vybraná data pro Wilcoxonův test spadající pod území CHKO: Luhačovice [vlastní] ...	52
Tab. č. 16 - Vybraná data pro Wilcoxonův test nespádající pod území CHKO: Luhačovice [vlastní]	52
Tab. č. 17 - Statistické výpočty celkové ceny nemovitostí spadajících/nespádajících do CHKO: Luhačovice [vlastní].....	53
Tab. č. 18 - Statistické výpočty jednotkové ceny nemovitostí spadajících/nespádajících do CHKO: Luhačovice [vlastní].....	54
Tab. č. 19 - Vybraná data pro Wilcoxonův test spadající pod území CHKO: Jeseník [vlastní]	55
Tab. č. 20 - Vybraná data pro Wilcoxonův test nespádající pod území CHKO: Jeseník [vlastní]	56
Tab. č. 21 - Statistické výpočty celkové ceny nemovitostí spadajících/nespádajících do CHKO: Jeseník [vlastní]	57

Tab. č. 22 - Statistické výpočty jednotkové ceny nemovitostí spadajících/nespadajících do CHKO: Jeseník [vlastní]	58
Tab. č. 23 - Popisná charakteristika nemovitostí využitých pro zkoumání vlivu lokality na cenu nemovitostí: Luhačovice [vlastní]	60
Tab. č. 24 - Matice korelací Luhačovice [vlastní].....	61
Tab. č. 25 - Popisná charakteristika nemovitostí využitých pro zkoumání vlivu lokality na cenu nemovitostí: Mariánské Lázně [vlastní]	63
Tab. č. 26 - Matice korelací Mariánské Lázně [vlastní]	63
Tab. č. 27 - Popisná charakteristika nemovitostí využitých pro zkoumání vlivu lokality na cenu nemovitostí: Jeseník [vlastní]	65
Tab. č. 28 - Matice korelací Jeseník [vlastní].....	66
Tab. č. 29 – Matice celkových korelací [vlastní]	66
Tab. č. 30 – Matice vykazující statistickou významnost [vlastní]	67

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Celková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Luhačovic [vlastní]	59
Graf č. 2 - Jednotková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Luhačovic [vlastní]	60
Graf č. 3 - Celková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Mariánských Lázní [vlastní] ..	62
Graf č. 4 - Jednotková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Mariánských Lázní [vlastní]	62
Graf č. 5 - Celková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Jeseníku [vlastní]	64
Graf č. 6 - Jednotková cena nemovitosti ke vzdálenosti od centra lázní Jeseníku [vlastní]	65

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Mapa lázeňských měst v ČR [t0.gstatic.com, úprava vlastní]	17
Obr. č. 2 - Rozmístění CHKO a NP po České republice [ochranaprirody.cz; úprava vlastní]	19
Obr. č. 3 - Mapa Luhačovic s blízkým okolím [mapy.cz]	24
Obr. č. 4 - Katastrální území Luhačovic [mapy.cz; úprava vlastní]	24
Obr. č. 5 - Zeměpisná mapa Luhačovic [mapy.cz]	25
Obr. č. 6 - Mapa Mariánských Lázní s blízkým okolím [mapy.cz]	26
Obr. č. 7 - K. ú. Mariánských Lázní spolu s městskými částmi [muml.cz; úprava vlastní]	26
Obr. č. 8 - Zeměpisná mapa Mariánských Lázní [mapy.cz]	27
Obr. č. 9 - Mapa Jeseníku s blízkým okolím [mapy.cz]	28
Obr. č. 10 - Katastrální území Luhačovic [mapy.cz; úprava vlastní]	28
Obr. č. 11 - Zeměpisná mapa Jeseníku [mapy.cz]	29
Obr. č. 12 - Územní plán Luhačovic [mesto.luhacovice.cz; úprava vlastní]	30
Obr. č. 13 - Územní plán Mariánských Lázní [muml.cz; úprava vlastní]	36
Obr. č. 14 - Územní plán Jeseníku [jesenik.org; úprava vlastní]	41
Obr. č. 15 - Grafické vyjádření celkové korelace jednotlivých proměnných v matici [Statistica 12.0]	67

SEZNAM ZKRATEK

ČR:	Česká republika
CHKO:	Chráněná krajinná oblast
IVS:	International Valuation Standards - Mezinárodní oceňovací standardy
k. ú.:	katastrální území
NP:	Národní park
RD:	rodinný dům
RD + P:	rodinný dům s penzionem
RD – K:	rodinný dům „na klíč“
ÚP:	územní plán
V:	vila

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Databáze Luhačovice.....	81
Příloha č. 2: Databáze Mariánské Lázně.....	100
Příloha č. 3: Databáze Jeseník	117